

# RAPPORT ANNUEL 2021





Edito .....	4
En bref .....	6

## **CHAPITRE I : LOJEGA, une SISP dynamique** **9**

<b>01.</b> Les valeurs, la vision et les missions .....	10
<b>02.</b> Le cadre légal .....	12
<b>03.</b> Le contrat de gestion .....	13
<b>04.</b> Le RGPD .....	14

## **CHAPITRE II : Les locataires au cœur de notre métier** **17**

<b>01.</b> Les candidats-locataires .....	18
<b>02.</b> Les locataires .....	19
<b>2.1.</b> La gestion locative .....	19
<b>2.1.1.</b> Le parc locatif .....	19
<b>2.1.2.</b> L'attribution des logements .....	20
<b>2.1.3.</b> Les refus et les radiations .....	24
<b>2.1.4.</b> La composition de nos locataires .....	25
<b>03.</b> L'approche sociale .....	26
<b>3.1.</b> Le travail social individuel .....	26
<b>3.2.</b> Le travail social collectif et communautaire .....	32
<b>3.2.1.</b> Le travail social collectif .....	32
<b>3.2.2.</b> Le travail social communautaire .....	35
<b>3.2.3.</b> Les partenaires .....	38
<b>3.3.</b> Collaboration entre le service social et le service contentieux .....	39
<b>04.</b> La communication .....	40
<b>05.</b> Nos agents de proximité .....	44

## **CHAPITRE III : La remise à neuf des logements, une priorité** **47**

<b>01.</b> La lutte contre le vide locatif .....	48
<b>02.</b> Les interventions chez nos locataires .....	52
<b>03.</b> Le service de garde .....	53

## **CHAPITRE IV : Des projets pour d'avantages de confort et de sécurité** **55**

<b>01.</b> Le patrimoine de LoJeGa .....	56
<b>02.</b> Les investissements .....	58
<b>03.</b> Les projets de rénovation .....	60
<b>04.</b> La maintenance de nos ascenseurs et de nos chaufferies .....	74
<b>4.1.</b> Les ascenseurs .....	74
<b>4.2.</b> Les chaufferies .....	75
<b>05.</b> Le Contrat de quartier Magritte .....	76

**CHAPITRE V : Une société engagée dans la transition énergétique** 81

<b>01. La gestion des énergies</b> .....	82
<b>1.1. La situation actuelle</b> .....	82
<b>1.2. Les impacts des investissements</b> .....	84
<b>1.2.1. Les rénovations des chaufferies terminées</b> .....	84
<b>1.2.2. Les rénovations à venir</b> .....	84
<b>1.3. Le protocole PLAGE</b> .....	87
<b>02. Les panneaux photovoltaïques</b> .....	88

**CHAPITRE VI : Le bilan des finances** 91

<b>01. Les comptes annuels au 31 décembre 2021</b> .....	92
<b>1.1. Le bilan</b> .....	92
<b>1.2. Le compte de résultat</b> .....	100
<b>1.2.1. L'affectation du résultat</b> .....	107
<b>1.2.2. Les renseignements quant aux circonstances qui pourraient influencer sensiblement le développement de la société</b> ...	108
<b>1.2.3. Les risques et incertitudes</b> .....	108
<b>02. La gestion des arriérés</b> .....	109
<b>2.1. Les expulsions</b> .....	110
<b>2.2. Les mises en non-valeur</b> .....	111

**CHAPITRE VII : La structure interne** 115

<b>01. Les instances décisionnelles</b> .....	116
<b>1.1. L'Assemblée Générale</b> .....	116
<b>1.2. Le Conseil d'Administration : présentation et composition</b> .....	118
<b>1.3. Le Comité d'Attribution : présentation et composition</b> .....	120
<b>1.4. Le Comité de Direction</b> .....	121
<b>1.5. Le CPPT</b> .....	122
<b>1.6. Le Syndicat des locataires (SLLS)</b> .....	122
<b>02. L'équipe LOJEGA</b> .....	124
<b>2.1. Le CODIR et le COCOORD</b> .....	125
<b>2.1.1. Le CODIR</b> .....	125
<b>2.1.2. Le COCOORD</b> .....	125
<b>2.2. La branche Finances et IT</b> .....	126
<b>2.3. La branche Patrimoine</b> .....	127
<b>2.4. La branche Supports &amp; Développement</b> .....	131
<b>2.5. La branche Locataires</b> .....	132

# EDITO



Mesdames, Messieurs,

L'année 2021, tout comme l'année précédente, a été perturbée en raison de la crise sanitaire du COVID-19. Cependant, avec les différentes mesures qui ont été mises en place, LoJega a su s'adapter afin d'assurer la continuité de ses services aux locataires.

Ainsi, les services locatif et social ont continué de répondre à la demande de plus en plus accrue pour l'occupation de logements sociaux et d'accompagnement social. Nos collaborateurs de terrain se sont mobilisés auprès de nos locataires pour satisfaire un travail de proximité nécessaire à la bonne entente et à un cadre de vie sain entre voisins. La régie a également poursuivi les interventions dans les logements selon un protocole précis pour respecter les mesures.

Outre la crise sanitaire, les collaborateurs ont fait face à un changement de direction générale et de direction patrimoniale. D'avril à septembre, le directeur financier a pris la tête de la société afin de poursuivre les objectifs du Conseil d'Administration pendant le recrutement de la future direction générale. Nous le remercions amplement pour ces mois de travail intense. La nouvelle directrice générale de LoJeGa a pris fonction le 6 septembre 2021 suite à l'accord de nos administrateurs en séance du 1er juillet 2021. L'objectif qui lui a été assigné par le Conseil d'Administration est de construire une administration forte et performante afin que LoJeGa puisse jouer un rôle clé comme acteur du logement social à Bruxelles.

En septembre, la branche patrimoine s'est séparée de sa directrice. En étroite collaboration, les nouveaux responsables Investissements et du service technique ont repris en main les reines du service en attendant le recrutement en février 2022 de la nouvelle direction de cette branche centrale de la société. Nous les remercions également pour leur dévouement.

Les perspectives au sein de la société sont multiples. Les projets d'investissements ne manquent pas. Ils visent notamment à améliorer la sécurité et le confort de nos locataires mais aussi de réduire sensiblement le nombre de logements inoccupés. En matière de politique environnementale, notre volonté est de poursuivre les démarches visant à réduire la consommation énergétique de nos bâtiments. Nous souhaitons également développer un projet de cohésion sociale à Ganshoren en collaboration avec la SLRB et la commune. En outre, la notion de proximité nous est également chère et nous voulons la renforcer auprès de nos locataires en créant un service Proximité.

Enfin, avec les administrateurs, nous souhaitons remercier tous les collaborateurs et partenaires qui permettent chaque année de développer des services de qualité auprès des personnes qui en ont le plus besoin en Région bruxelloise.



**Leticia  
BERESI**  
Directrice Générale

**Jean-Louis  
PIROTTIN**  
Président

**Jean-Paul  
VAN LAETHEM**  
Vice-Président

**LOJEGA**

# EN BREF

**Siège social :**

6, avenue de Rusatira - 1083 Ganshoren



**Tél. :** 02/426.23.94



**E-mail :** [info.lojega@lojega.be](mailto:info.lojega@lojega.be)



**Site :** [www.lojega.be](http://www.lojega.be)



Depuis le 1<sup>er</sup>  
décembre 2021,  
Lojega compte parmi son patrimoine  
65 logements supplémentaires suite à  
l'acquisition du Essegem 5.



Le PRL Van Overbeke a avancé avec la  
présentation de l'avant-projet fin d'année à  
Ganshoren.



**111**

collaborateurs



**133**

logements remis à neuf



**121**

logements attribués



**15.755.742.82 €**

investis dans les projets



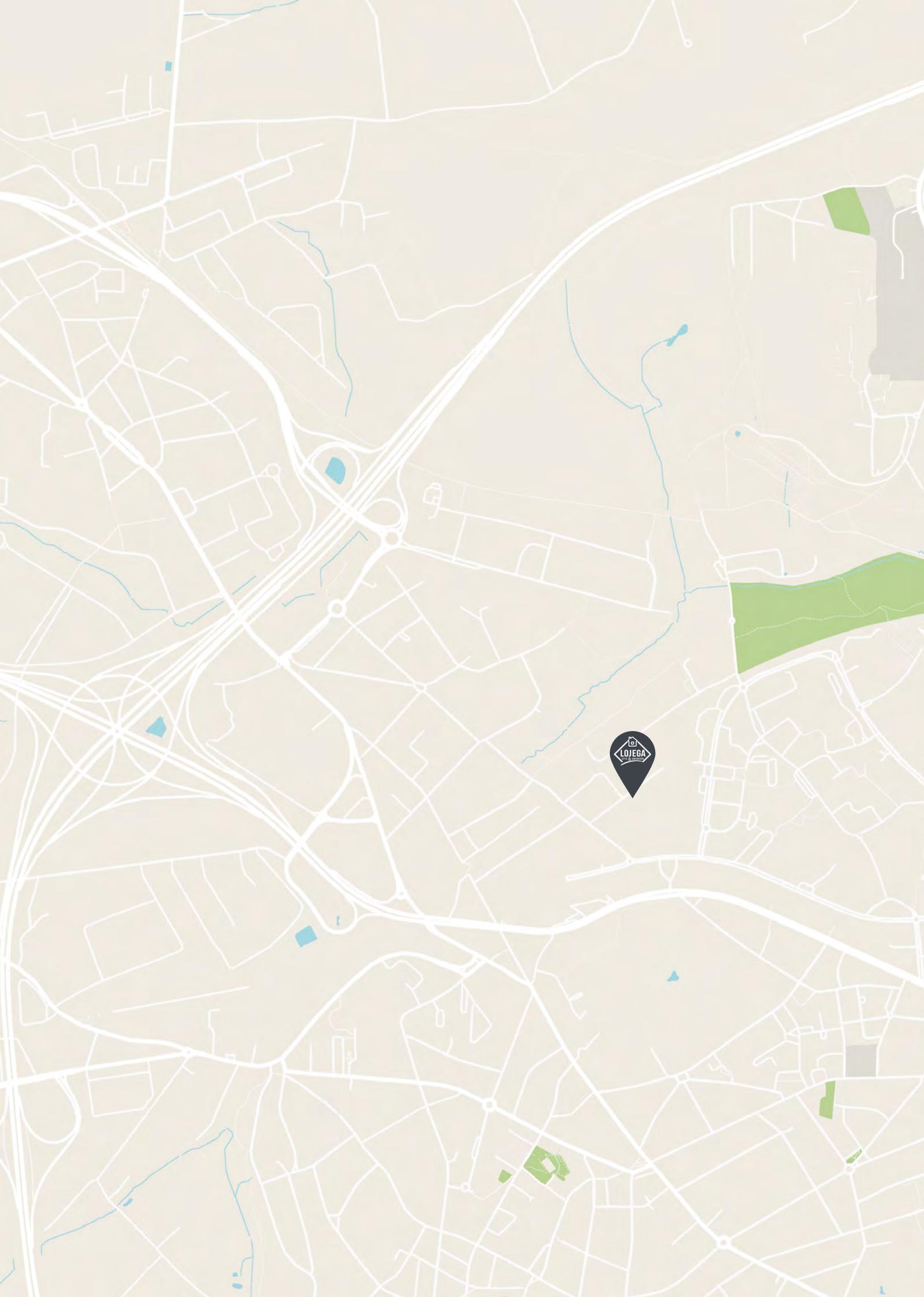
**2622**

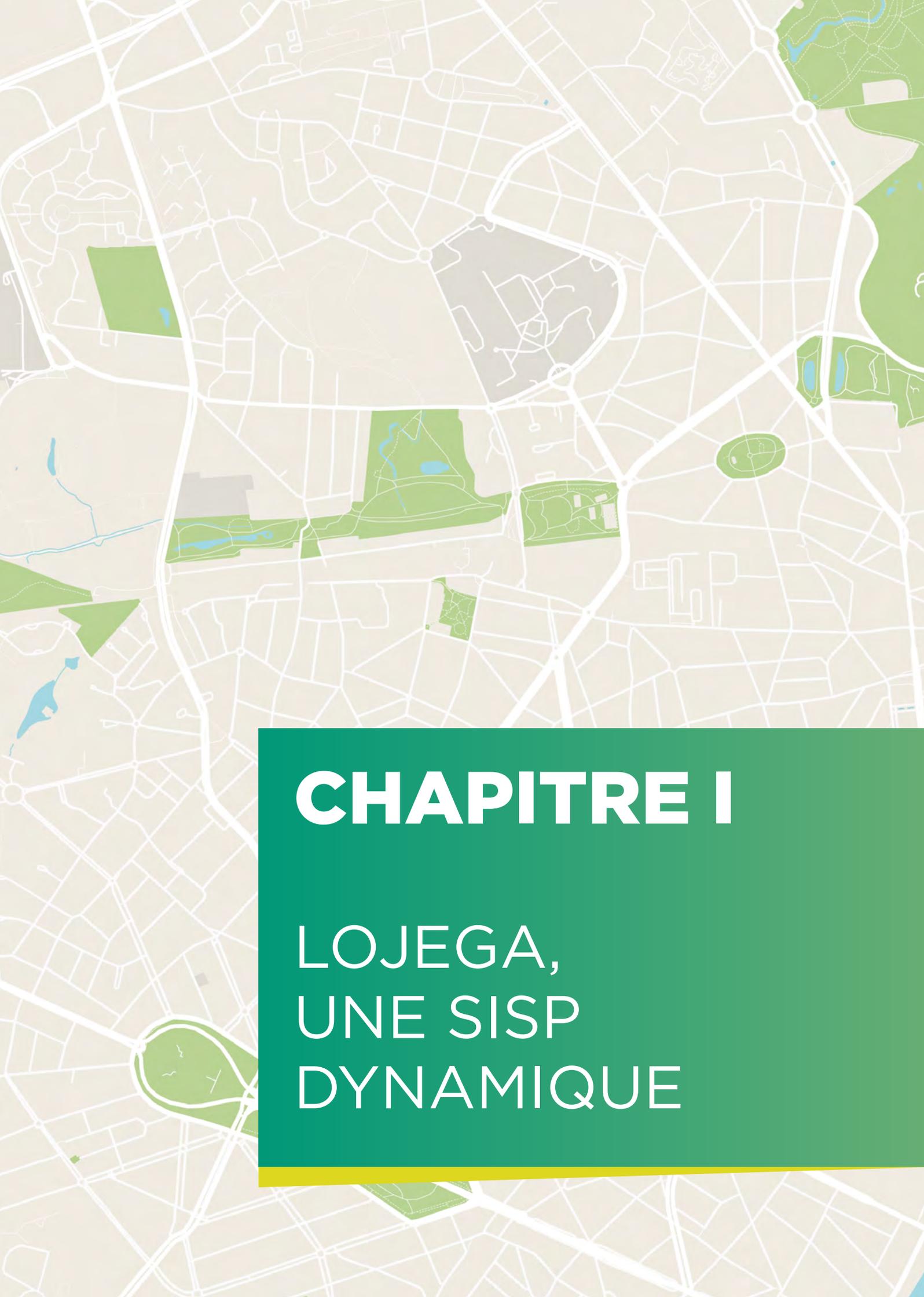
logements



**3.895.694.70 €**

de bénéfice comptable



A stylized map of the Lojega area, showing a network of roads and green spaces. The map is rendered in a light beige color with white lines for roads and green areas for parks and fields. A prominent road network is visible, with several large green areas interspersed. The map is partially obscured by a dark green rectangular box in the bottom right corner.

# CHAPITRE I

## LOJEGA, UNE SISP DYNAMIQUE



# 01.

## LES VALEURS, LA VISION ET LES MISSIONS



### INNOVATION

Dans une société en évolution constante, nous devons faire preuve d'adaptabilité et d'innovation face aux changements. Notre volonté est d'améliorer continuellement nos services pour nos locataires et le bien-être au travail de nos collaborateurs.



### RESPONSABILITÉ

Nous sommes responsables de nos logements sociaux et de leur bon entretien. En outre, nous avons également une responsabilité au niveau de l'environnement et cela passe par la rénovation de notre patrimoine afin d'améliorer nos performances énergétiques.



### EMANCIPATION SOCIALE

Nous participons à la réalisation du droit au logement en offrant des logements aux personnes en difficulté. Nous accompagnons nos locataires pour qu'ils soient acteurs du tissage quotidien de relations sociales solidaires.



## LES VALEURS



### DURABILITE

La durabilité est un signe d'engagement pour toutes les parties prenantes de LoJeGa. Nous souhaitons offrir à long terme un meilleur cadre de vie à nos locataires et de travail à nos collaborateurs et partenaires.



### SOLIDARITE

Nous encourageons la solidarité et la cohésion d'équipe comme valeurs clés dans l'organisation du travail au bénéfice de nos locataires.



## LA VISION



LoJeGa, une entreprise durable, solidaire, innovante et responsable, qui garantit un cadre de vie de qualité au service de l'émancipation des citoyens et citoyennes dans leur ville.





## 02. LE CADRE LÉGAL

LoJeGa est une société coopérative, agréée par la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB). Elle est régie par des dispositions générales et par des dispositions particulières :

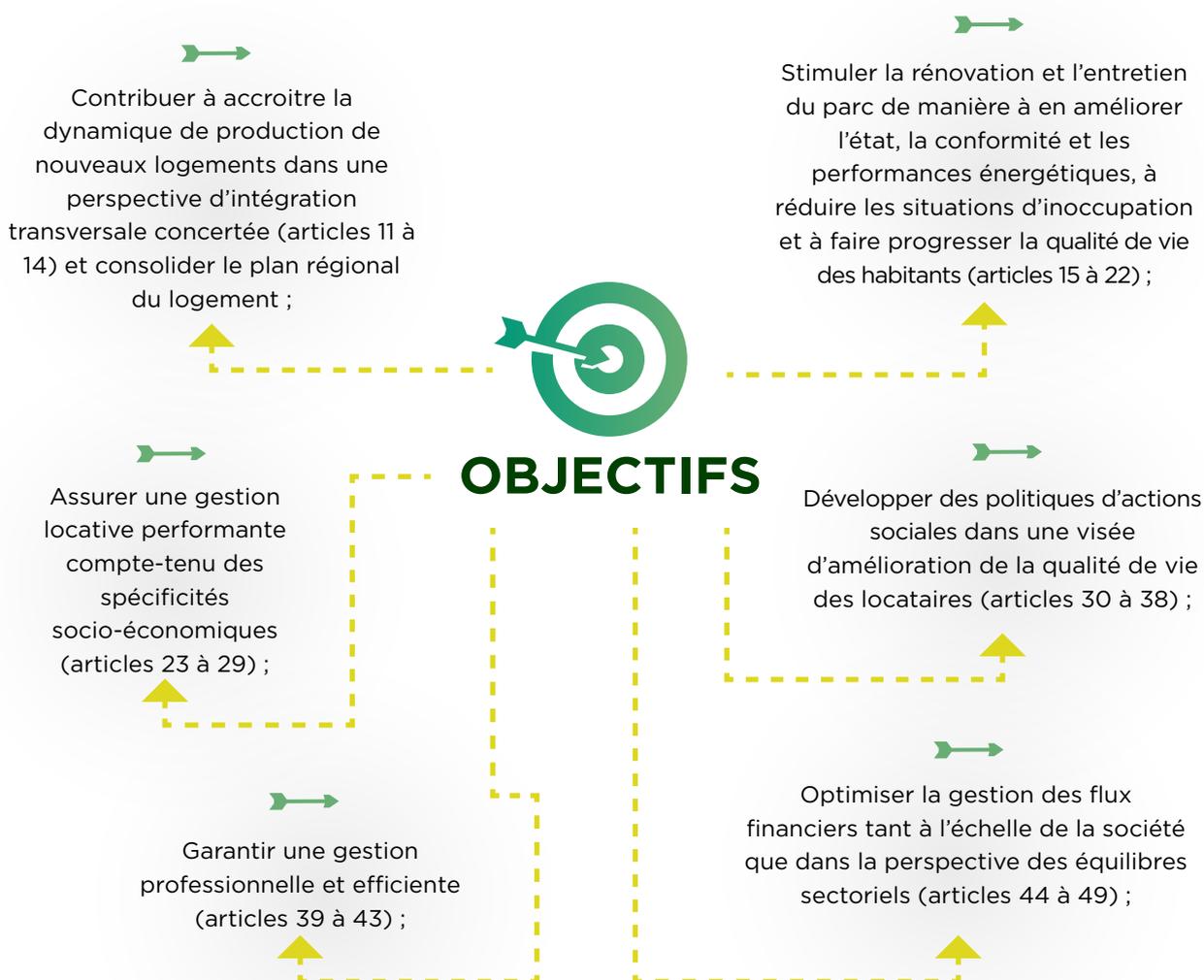




## 03. LE CONTRAT DE GESTION

Le contrat de gestion de second niveau est une convention conclue entre les SISP et la Société du Logement de la Région Bruxelles-Capitale, négociée sur base des objectifs et modalités du contrat de gestion de niveau 1, souscrit par la SLRB avec la Région. Il détermine les objectifs et les actions que les SISP doivent mettre en place pour la bonne gestion de leur société.

En 2021, LoJeGa a poursuivi l'implémentation de ce contrat de gestion de niveau 2. Ce dernier a été signé le 20 mars 2017 et est entré en vigueur le 21 mars 2017 pour une période de 5 ans. Il définit 6 objectifs stratégiques :





# 04.

## LE RGPD

(Règlement général sur la protection des données)

LoJeGa s'engage depuis octobre 2020 dans la mise en conformité pour la protection des données. La société porte une attention importante à cet aspect en collaborant avec la société Ataya & Partners pour améliorer son niveau de maturité RGPD.

Dans certains domaines, le niveau 3 de maturité a été atteint grâce à la sensibilisation des collaborateurs, la mise en place d'un registre de traitements et un travail sur le registre des sous-traitants, la mise à disposition de convention de traitements, la mise en place d'une procédure de visionnage des caméras de surveillance, la tenue d'un registre des caméras, la mise en place d'une politique de conservation de données, l'amélioration de la communication aux locataires via une politique de vie privée complète au niveau du RGPD, la mise en place d'une procédure de gestion des incidents, un travail important sur le contrôle des accès, la mise en place d'une procédure d'accès aux lieux par le personnel et les visiteurs ainsi que d'autres « polices » sur le droit à l'image et la protection des données et personnelles en respect de la législation RGPD.

Le travail se poursuit en 2022 avec l'objectif d'atteindre un niveau 3 de maturité globalisé.







# CHAPITRE II

## LES LOCATAIRES AU COEUR DE NOTRE MÉTIER

# 01.

## LES CANDIDATS-LOCATAIRES



Notre service locatif reçoit chaque année de nombreux dossiers de candidatures pour des logements sociaux mais également des logements modérés et des logements moyens. L'inscription dans chacune de ces 3 catégories est déterminée en fonction des revenus du candidat-locataire.



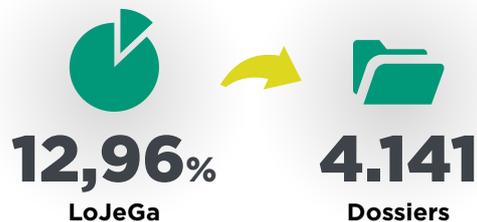
Lojega peut être une société-mère (la société de référence) ou une société-fille (une société de deuxième ligne). En effet, le candidat-locataire peut s'inscrire dans plusieurs SISF de son choix via une seule et unique procédure. De ce fait, la SISF auprès de laquelle il s'inscrit est la « société-mère ». Elle se charge dès lors de son inscription auprès des autres sociétés de son choix, les « sociétés-filles ».

Au 31 décembre 2021, LOJEGA gère 4.205 dossiers comme société mère, 28.153 dossiers comme société-fille soit un total de 32.358 dossiers logements se répartissant comme suit :

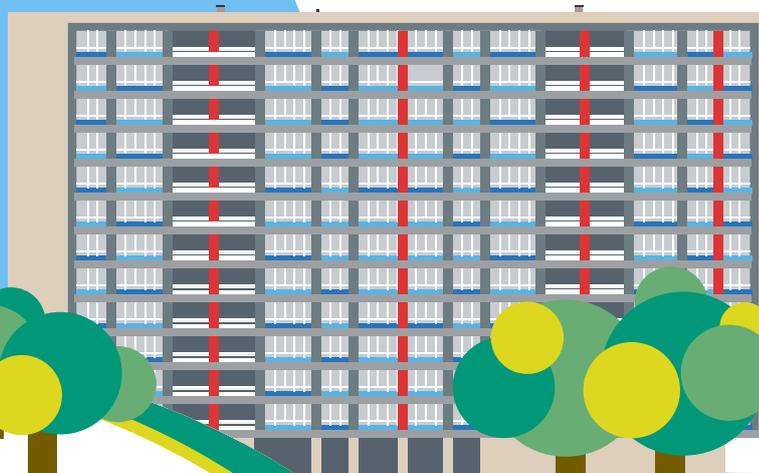
<b>Logement Social</b>	4.141 SISF Mère	27.799 SISF Fille	31.940 SISF Mère et Fille
<b>Logement Modéré</b>	57 SISF Mère	330 SISF Fille	387 SISF Mère et Fille
<b>Logement Moyen</b>	7 SISF Mère	24 SISF Fille	31 SISF Mère et Fille



En ce qui concerne les inscriptions pour un logement social, LOJEGA gère 4.141 dossiers (cf. SISF mère) ce qui représente 12,96 % du volume total de la Région de Bruxelles-Capitale.

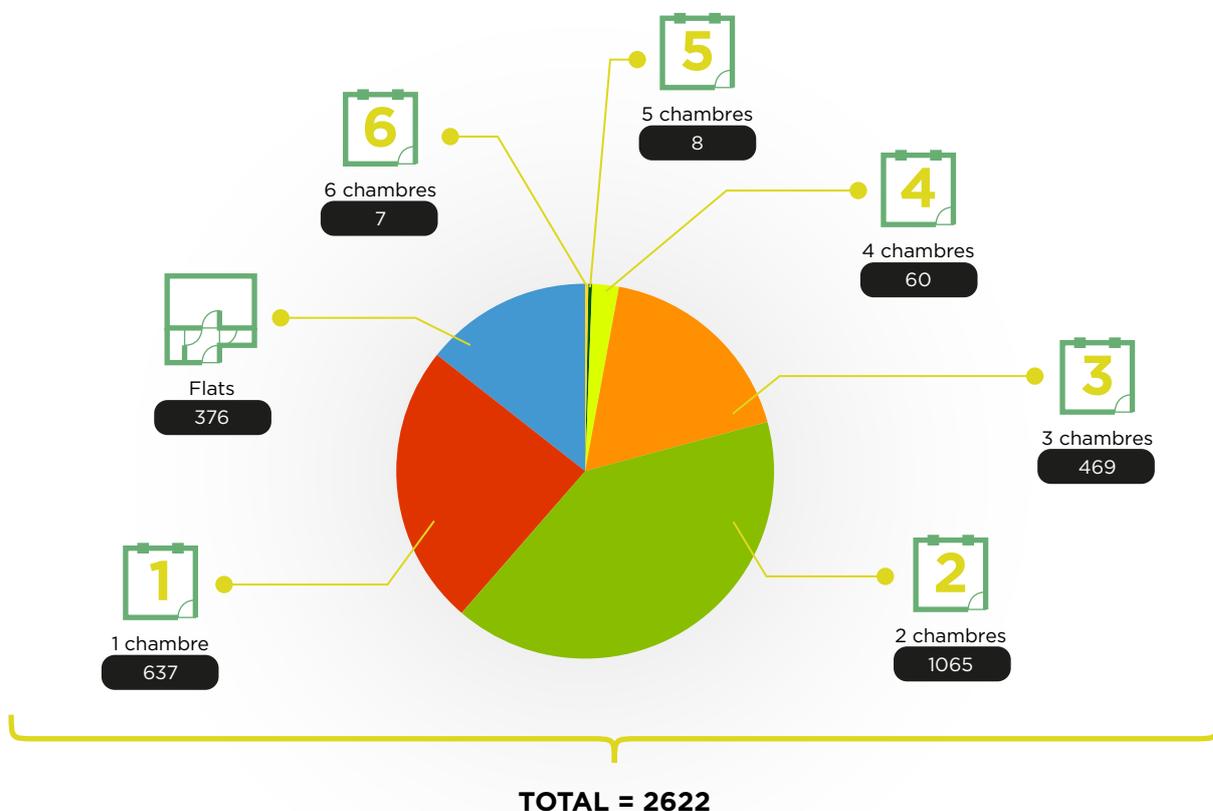


# 02. LES LOCATAIRES



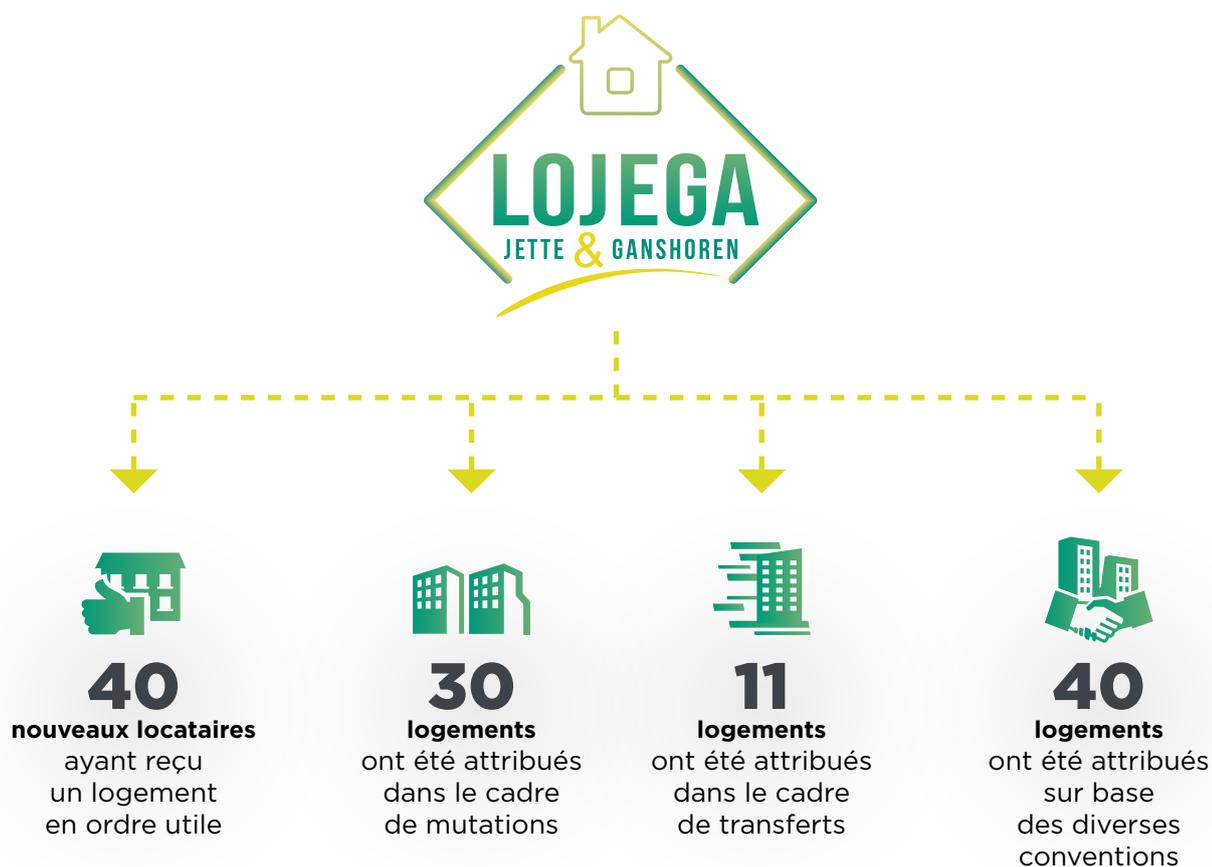
## 2.1. La gestion locative

### 2.1.1. Le parc locatif



## 2.1.2. L'attribution des logements

Durant l'exercice 2021, LOJEGA a attribué 121 logements se ventilant comme suit :



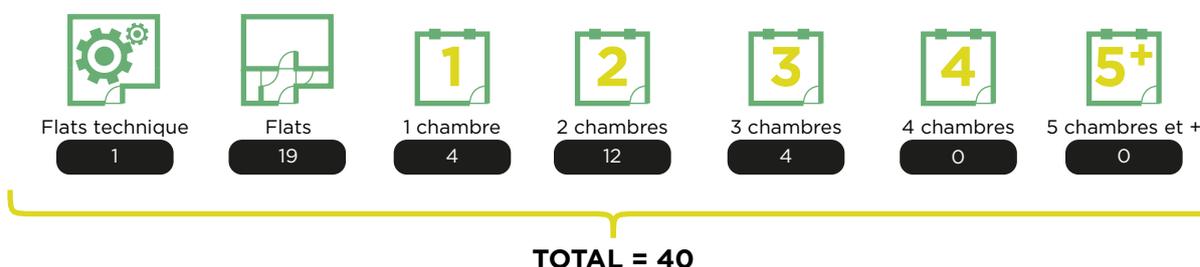
	2020	2021
Attributions en ordre utile	49	40
Mutations	22	30
Transferts	20	11
Convention Art. 32	0	1
Convention Art. 33	12	15
Convention Art. 34	0	0
Convention Art. 35	8	10
Convention Art. 36	5	5
Convention Art. 37	5	9
<b>TOTAL</b>	<b>121</b>	<b>121</b>

## A. Les attributions en ordre utile

Le candidat locataire se voit attribuer un logement adapté à sa composition de ménage lorsqu'il réunit le plus grand nombre de titres de priorité. Ils sont acquis et additionnés selon les situations qui lui sont propres (perte de logement, isolé avec enfant à charge, handicap, ancienneté de l'inscription, ...). Ces points varient chaque mois.



Par logement adapté, on entend : un logement conçu pour un type déterminé de ménage conformément aux normes établies à l'Article 3 de l'Arrêté locatif du 26 septembre 1996.



## B. Les dérogations par convention

Dans certaines situations urgentes et exceptionnelles, le Comité d'attribution peut déroger au principe général d'attribution (conformément à l'article 33 de l'Arrêté locatif du 26 septembre 1996). Conformément à l'article 35 de l'Arrêté, la société peut conclure avec un CPAS une convention d'attributions prioritaires. Pour l'année 2021, Lojega a conclu une convention avec les CPAS de Jette et de Ganshoren pour un total de 10 logements.

Dans le cadre de l'article 36 de l'Arrêté, Lojega a conclu, pour l'année 2021, 4 conventions avec des maisons d'accueil hébergeant des personnes du chef de faits de violence (La Porte Ouverte, Home Victor Du Pré et Escale et La Maison de la Mère et de l'enfant). 5 logements ont été attribués en article 36 en 2021.

Lojega a également conclu, en 2021, 5 conventions d'attribution prioritaires avec des asbl ayant un public précarisé (article 37 de l'Arrêté locatif) : Lhiving, Accueil Montfort, Saham, Diogènes et Bru4Home. 9 logements ont pu être attribués par ces conventions.

	2021
Art.32 7° (VivaJette)	1
Art.33 (situation urgente et exceptionnelle)	15
Art.35 (convention CPAS)	10
Art.36 (La Porte Ouverte, Home V. Du Pré, Escale et La Maison de la Mère et de l'enfant)	5
Art.37 (Lhiving, Montfort, Saham, Diogènes et Bru4Home)	9
<b>TOTAL</b>	<b>49</b>

## C. Les mutations

Une demande de mutation peut être introduite par le locataire qui occupe un logement inadapté à sa composition de ménage. La demande est traitée conformément à la procédure mise en place et approuvée par le Comité d'attribution.

Il existe 2 situations de logements inadaptés : les logements sur-occupés et les logements sous-occupés.

Situation au 31/12/2021	SUR-OCCUPÉS					ADAPTÉS	SOUS-OCCUPÉS		
Nombre de chambres	-5	-4	-3	-2	-1		+1	+2	+3
Studio				1	8	311			
1 chambre			1	2	22	562			
2 chambres		1	7	42	150	413	333		
3 chambres			10	36	108	173	58	34	
4 chambres			6	4	10	30	18	1	
5 chambres					2	2	2	2	
6 chambres						1	2	1	3
7 chambres									
8 chambres									
<b>TOTAL TYPE DE CHAMBRE</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>24</b>	<b>85</b>	<b>300</b>	<b>1492</b>	<b>403</b>	<b>38</b>	<b>3</b>
<b>TOTAL PAR CATÉGORIE</b>	<b>410</b>					<b>1492</b>	<b>444</b>		
<b>En demande de mutation</b>		1	14	44	87				
ménages protégés (+70ans)							8		
ménages non protégés (-70ans)							68	8	3
<b>Sans demande de mutation</b>	0	0	10	41	213				
ménages protégés							160	26	
ménages non protégés							167	4	

► 1492 logements occupés sont adaptés à la composition de ménage, soit un taux de 63,6% de l'ensemble de nos logements occupés.

► En ce qui concerne les logements inadaptés :

- 444 logements sont sous-occupés, soit un taux de 18,9% de l'ensemble de nos logements occupés.
- 410 logements sont sur-occupés, soit un taux de 17,4% de l'ensemble de nos logements occupés.

Face au long délai d'attente pour les nombreux ménages qui occupent un logement sous-adapté et qui ont introduit une demande de mutation, le service social a établi une procédure afin de sensibiliser ses locataires à la nécessité « sociale » d'occuper un logement adapté à la composition familiale pour permettre à des familles nombreuses d'accéder plus rapidement à l'occupation de grands logements.

L'équipe sociale invite les locataires occupant un logement sous-occupé à introduire une demande de mutation vers un logement plus petit (entretien individuel, explication de la procédure, aide à compléter le formulaire, analyse des besoins individuels, etc).

Via cette sensibilisation, 12 attributions ont pu être faites de grands logements vers de plus petits logements.

De ► Vers	1 ch	2 ch	3 ch	4 ch	5 ch	6 ch	7 ch	8 ch
Studio	/	1	0	0	0	0	0	0
1 chambre	/	4	1	0	0	0	0	0
2 chambres	58	/	55	27	6	1	0	0
3 chambres	5	12	/	27	15	7	0	0
4 chambres	0	0	4	/	1	0	1	0
5 chambres	0	0	2	1	7	0	0	0
6 chambres	0	0	3	1	1	/	0	0
7 chambres	0	0	0	0	0	0	/	0
8 chambres	0	0	0	0	0	0	0	/
<b>TOTAL</b>	<b>63</b>	<b>17</b>	<b>26</b>	<b>56</b>	<b>23</b>	<b>8</b>	<b>1</b>	<b>0</b>

## Attributions par mutation en 2021 :

Mutations	2021
Flat technique	0
Flat	2
1 chambres	5
2 chambres	13
3 chambres	9
4 chambres	1
5 chambres et plus	0
<b>TOTAL</b>	<b>30</b>

## D. Les transferts

Un locataire qui occupe un logement conforme à sa composition de famille n'a en principe aucun droit de demander un autre logement, sauf pour raison sociale majeure tenant compte de circonstances urgentes et exceptionnelles. Un rapport circonstancié est alors présenté au Comité d'attribution et la demande est traitée conformément à la procédure mise en place et approuvée par le Comité d'attribution.

Transferts	2021
Flat technique	0
Flat	0
1 chambres	8
2 chambres	1
3 chambres	2
4 chambres	0
5 chambres et plus	0
<b>TOTAL</b>	<b>11</b>

### 2.1.3. Les refus et les radiations

La tendance perçue en 2020 sur l'augmentation constante des refus se maintient en 2021. Au total, 96 refus ont été comptabilisés pour diverses raisons (dépréciation du quartier ou du logement, changement de liste relatif au nombre de chambres, ...) dont 20 ménages inscrits n'ayant pas répondu à la proposition d'un logement social.



En 2021, le nombre de radiations a fortement diminué par rapport à l'année précédente (123 dossiers). Cette année, LoJeGa a effectué 44 radiations.

## 2.1.4. La composition de nos locataires

Nombre de ménages composés de :									
1 pers	2 pers	3 pers	4 pers	5 pers	6 pers	7 pers	8 pers	9 pers et +	TOTAL
1107	467	249	208	141	82	25	5	1	<b>2285</b>

Nombre de ménages composés de :							
1 enfant		2 enfants		3 enfants		4 enfants	
Masculin	Féminin	Masculin	Féminin	Masculin	Féminin	Masculin	Féminin
148	165	263	247	264	234	172	148

5 enfants		6 enfants		7 enfants et plus		TOTAL	
Masculin	Féminin	Masculin	Féminin	Masculin	Féminin	Masculin	Féminin
64	71	9	15	10	11	<b>930</b>	<b>891</b>

Nombre de chefs de ménage âgés de :	
18 ans au plus	10
19 à 24 ans	23
25 à 34 ans	79
35 à 44 ans	318
45 à 54 ans	525
55 à 59 ans	275
60 à 70 ans	559
71 ans et plus	506
<b>TOTAL</b>	<b>2285</b>

Nombre de membres de ménage par tranche d'âge :			
	Hommes	Femmes	TOTAL
0 à 5 ans	121	131	<b>252</b>
6 à 11 ans	250	237	<b>487</b>
12 à 17 ans	335	290	<b>625</b>
18 à 20 ans	136	140	<b>276</b>
21 à 40 ans	370	484	<b>854</b>
41 à 60 ans	554	829	<b>1383</b>
61 à 70 ans	202	378	<b>580</b>
71 ans et plus	197	387	<b>584</b>
<b>TOTAL</b>	<b>2165</b>	<b>2876</b>	<b>5041</b>

Nombre de ménages ayant des revenus nets imposables	
Pas de revenus déclarés	3
< 2.500 €	1
2.500,01 € à 6.250,00 €	3
6.250,01 € à 12.500,00 €	224
12.500,01 € à 18.515,32 €	1453
18.515,33 € à 18.750,00 €	274
18.750,01 € à 25.000,00 €	180
25.000,01 € à 31.250,00 €	86
31.250,01 € à 37.500,00 €	35
37.500,01 € à 43.750,00 €	12
43.750,01 € à 50.000,00 €	14
> 50.000,01 €	
<b>TOTAL</b>	<b>2285</b>

Origine des revenus		
	Chef de ménage	Autres membres du ménage
Pas de revenus	47	490
Salarié	355	143
Indépendant	14	5
Pension	764	86
Chômage	427	86
Mutualité	392	49
Handicapé	124	35
RIS/CPAS	160	32
Autres	2	0
<b>TOTAL</b>	<b>2285</b>	<b>956</b>

# 03.

## L'APPROCHE SOCIALE

Le service social de LOJEGA se compose de 7 assistants sociaux, 4 engagés sur fonds propres et 3 détachés du SASLS.

Parmi ceux-ci, une personne est chargée de la coordination du service social et une autre a pour mission la coordination du travail collectif et communautaire.

Les permanences physiques et téléphoniques ainsi que les visites à domicile sont les principaux outils permettant au service social de cibler la demande et de définir les relais nécessaires et/ou de baliser le cadre d'intervention.

### 3.1. Le travail social individuel

Le travail social individuel est dédié aux locataires et candidats locataires. Le type d'intervention variera en fonction de la problématique rencontrée.

Il peut s'agir d'une intervention de type première ligne ou d'un accompagnement social individuel.

Le travail de première ligne est principalement l'écoute, le soutien et la réorientation. Différentes problématiques nécessiteront un suivi plus spécifique. L'accompagnement individuel s'articulera donc autour de différentes missions définies comme telles avec comme objectif principal le maintien dans le logement.



### Arriérés locatifs et surendettement

Le service social travaille en étroite collaboration avec le service contentieux dans le but de maintenir le locataire dans le logement.

Il analyse la situation personnelle (finances, santé, famille) du locataire afin de proposer un plan de paiement adapté à ses capacités de remboursement et acceptable par le service contentieux.



### Candidats

Le service social informe les candidats sur l'état d'avancement du dossier et les réoriente vers des services ad hoc si nécessaire.

Il traite toute demande de logement qui relève d'une situation précaire, exceptionnelle et urgente et qui nécessite un accord des membres du Comité d'Attribution : entretien et analyse de la situation avec le candidat, visite à domicile, rédaction du rapport social, accompagnement dans la procédure de l'attribution.



### Droits et obligations locatifs

Le service social accueille les nouveaux locataires et procède à l'explication et à la signature des documents administratifs (contrat de bail et règlement d'ordre intérieur)

Le service social veille à ce que les droits et obligations des locataires soient respectés.



### Droits sociaux et administratifs

L'équipe sociale peut également être amenée à répondre à toutes questions qui ne sont pas liées au logement social (d'ordre financier, sécurité sociale, aide juridique, ...).



### Environnement et cadre de vie

Le service social est le réceptacle des remarques et constats des locataires en lien avec la sécurité, la propreté et la vie de quartier, qu'il relaie auprès des services compétents internes ou externes.

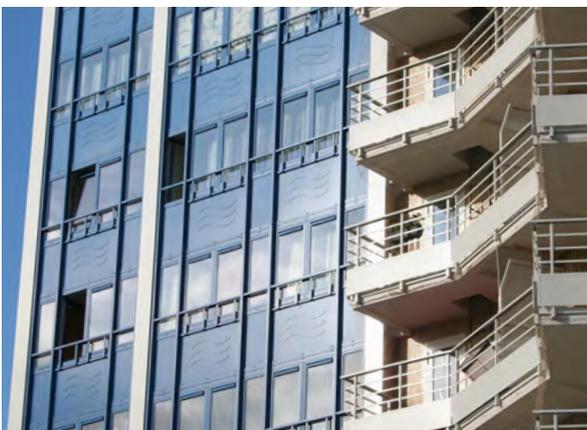
Il est également sollicité par les locataires dont les logements ou les alentours/ abords nécessitent de gros travaux.



### Occupation problématique du logement

Le service social peut être amené à devoir intervenir auprès des locataires dont le logement présente une problématique en matière d'hygiène : analyse, mise en place des aides à domicile, etc.

Dans ce cadre, une collaboration avec le service technique et contentieux est parfois nécessaire afin de mettre en place un suivi « contraignant » et de préserver le logement, le locataire et son voisinage.



### Conflit de voisinage

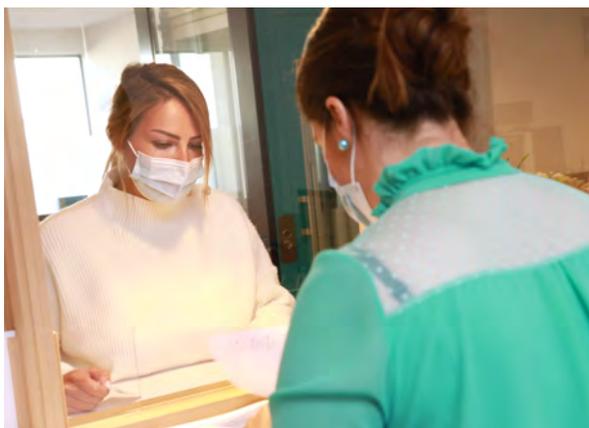
Le service social tente de désamorcer et d'apaiser le conflit. Dans le cas où l'intervention ne suffit pas, les protagonistes sont réorientés vers des services d'aides existants spécialisés dans l'approche des conflits (services de médiation communaux / justice de paix).



### Santé et santé mentale

Une écoute active et éventuellement une réorientation (et/ou collaboration) avec des services adaptés sont proposées.

Les aides existantes sont multiples. Prenons pour exemple la mise en place d'une aide familiale/ménagère, d'une infirmière à domicile ou encore la réorientation vers des services psycho-médicosociaux.



### Demandes de mutations et transferts

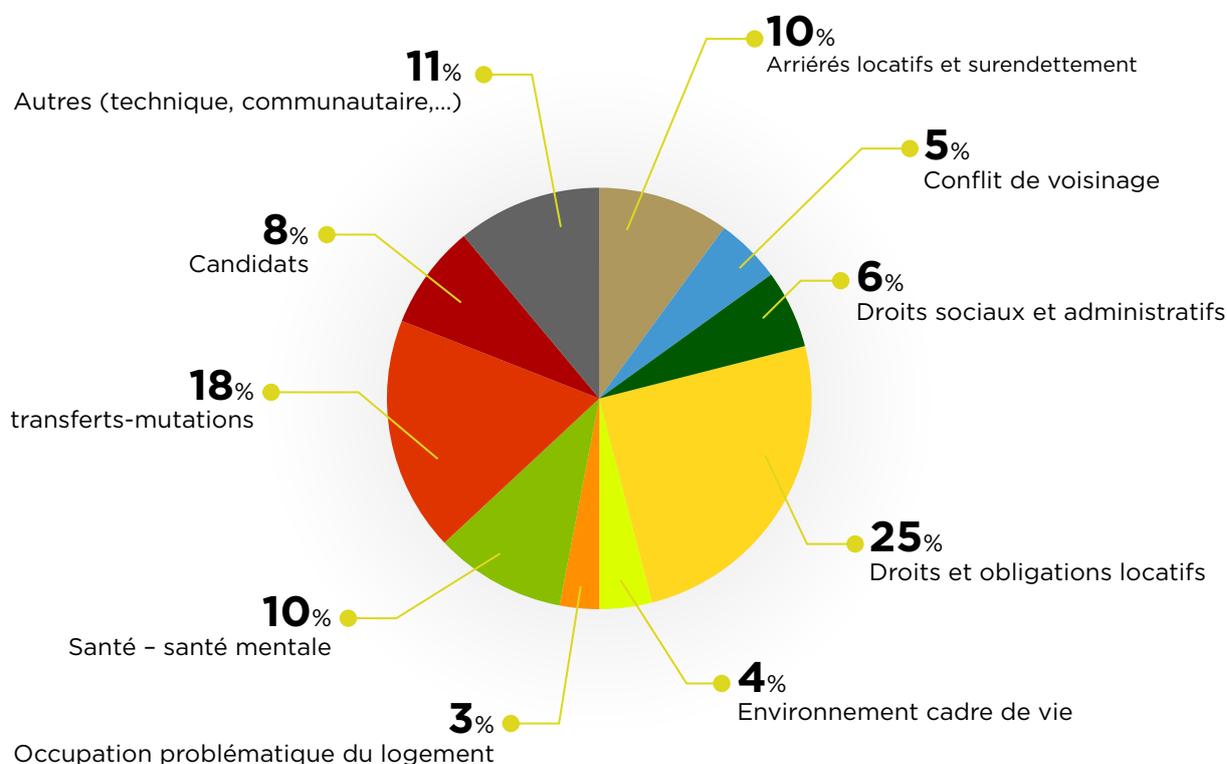
Le service social veille à ce que chaque locataire ait un logement adapté à sa composition de ménage. Il l'informe des conditions et des procédures à suivre et gère administrativement cette démarche.

Pour les locataires habitant un logement sous-adapté, ceux-ci peuvent introduire une demande vers un logement plus grand pour répondre à leurs besoins.

Pour les locataires habitant un logement sur-adapté, le service social applique un plan de mutation obligatoire afin de les sensibiliser à occuper un logement adapté à leur composition familiale, de récupérer de grands logements et ainsi, d'avoir la possibilité d'attribuer des logements adaptés à la situation familiale.

En ce qui concerne les demandes de transferts pour raison sociale ou technique majeure, le service social présente la demande au Comité d'attribution qui décidera d'émettre un avis favorable ou défavorable à la demande.

De manière pratico-pratique, il est difficile de répondre rapidement aux différentes demandes de mutations car la demande est bien plus grande que l'offre proposée.



## Analyse et constats par rapport au travail social individuel en 2021



En 2021, le service social a constaté l'impact négatif qu'a pu produire la crise sanitaire sur les locataires.

Les mesures sanitaires étant toujours d'application mais allégées, l'équipe a maintenu un service le plus complet possible auprès des locataires. Les visites à domicile étaient possibles en cas d'urgence ou d'absolue nécessité. L'accès aux permanences physiques et les permanences téléphoniques restaient les principaux outils de travail.

### L'équipe sociale a pu constater :



Une augmentation des conflits de voisinage qui peut être liée aux conditions imposées par les mesures COVID (confinement, accès limités aux différents espaces de socialisation, ...).



Une augmentation des demandes de dérogations spatiales des locataires en attente de grands logements. Les conditions de vie sont pour certains de ces locataires compliquées. Il leur est difficile de pouvoir télétravailler ou poursuivre une scolarité online dans des espaces restreints. Cette situation pousse certaines familles à demander à être repris sur la liste d'attente des plus petits logements pour bénéficier plus rapidement d'un logement, certes pas adapté mais plus spacieux.



Une augmentation des personnes impactées par la fracture numérique. Beaucoup de services publics ou privés ne sont plus accessibles en permanence. L'obtention des documents se fait par le biais du réseau numérique. Certaines personnes n'ont pas aisément accès à l'outil ou ne savent tout simplement pas l'utiliser. Celles-ci sollicitent le service social afin de les aider à obtenir les documents nécessaires (allocations mutuelles, allocations de chômage, assurance incendie, ...)



Une présence accrue de solidarité entre les locataires. Certains locataires (personne âgée, à mobilité réduite, ...) qui se trouvaient en situation d'isolement pendant la période de confinement ont pu bénéficier du soutien et de l'aide d'autres locataires voisins (une attention particulière de la part de leur voisin, la gestion des courses, ...).



Une augmentation de la présence des jeunes qui se rassemblent dans les espaces communs (cages d'escaliers, hall d'entrée, espaces extérieurs à proximité des immeubles). Sur certains sites, leur présence est insécurisante. Certains habitants se plaignent de l'absence d'intervention efficace des services de police et craignent d'entamer ou poursuivre des démarches auprès de celle-ci par crainte de représailles. Ils sont inquiets pour leur sécurité et celle de leurs enfants.



Le service social fait le constat que le suivi des locataires qui occupent un immeuble en travaux nécessite du temps et une prise en charge spécifique.

L'accompagnement social se fait non seulement avant le démarrage du chantier par le biais de visites et de réunions conjointes avec le service technique afin d'expliquer la teneur des travaux ainsi que leur impact sur l'occupation du logement (meubles à bouger, pièces inaccessibles, ...), mais également tout au long de celui-ci (contact avec un locataire absent, litige, ...).

Il est parfois nécessaire de déménager des locataires, ce qui implique également un suivi régulier du service social.

Les demandes tant des locataires que du service technique ou des entrepreneurs sortent parfois du cadre d'un accompagnement social « classique ». Ce qui a amené le service social à envisager la création d'un poste spécifique d'assistant social « chantier » dont le rôle serait de faciliter le déroulement des travaux tant pour les locataires que pour le service technique en permettant un accompagnement spécifique qui détourne actuellement le service social de sa mission principale.

Au vu du nombre de chantiers prévus dans les mois et les années à venir, cet engagement permettrait de ne pas submerger les assistants sociaux dans leurs suivis individuels et de faciliter le bon déroulement des travaux.

Les assistants sociaux continueraient bien évidemment de gérer les problématiques individuelles qui ne sont pas en lien avec le chantier.

Indépendamment de la crise sanitaire, le service social relève également :



Une augmentation des **demandes de dérogations sociales** (art.33) liée à la précarité financière et sociale des ménages ainsi qu'aux loyers élevés réclamés par les propriétaires dans le parc locatif privé bruxellois.



En 2021, **le nombre d'attribution dans le cadre des conventions et des dérogations sociales a augmenté**. S'agissant de situations initialement complexes (cumul de plusieurs problématiques relevant du domaine social, de la santé, la santé mentale, de l'endettement, ...), le service social constate que le suivi de ces nouveaux locataires implique une attention plus soutenue avec des contacts réguliers tant avec ceux-ci qu'avec des intervenants extérieurs.



**Une augmentation des actes d'incivilité** (dépôts clandestins, jets de déchets par les fenêtres, non-respect des communs, ...)

## 3.2. Le travail social collectif et communautaire

Une personne du service social a pour mission la coordination du travail collectif et communautaire. Pour la réalisation des actions, le service social travaille avec les autres services de LoJega, le tissu associatif local et les habitants.

### 3.2.1. Le travail social collectif

Le travail social collectif est dédié aux habitants des quartiers des logements sociaux et mutualise les énergies de chacun. Les actions collectives se construisent au départ des problématiques observées et des pratiques de terrain.

Elles s'insèrent principalement dans les axes suivants :

- ▶ Sensibilisation à la propreté et réduction des incivilités
- ▶ Sensibilisation à l'utilisation rationnelle de l'énergie
- ▶ Prévention de l'isolement social et renforcement de la mise en réseau des locataires (cohésion sociale).
- ▶ Renforcement du sentiment de sécurité



## Actions collectives 2021 :



### **Ramassages collectifs des déchets**

Des ramassages collectifs et des ateliers de sensibilisation au tri ont été organisés mensuellement à Jette d'avril à septembre 2021, en collaboration avec le PCS, le service de propreté publique de la commune de Jette, notre régie de concierges et nettoyeurs, et les habitants du site.



### **Contrat de quartier durable Magritte (CQD) - appel à participation citoyenne**

Dans le cadre de l'aménagement du site Esseghem par le CQD, le service social et le PCS ont mobilisé les habitants du quartier et les travailleurs de terrain pour participer à l'appel à participation lancé par le CQD. Au travers d'ateliers et d'accueils, ils ont pu rencontrer les auteurs de projet et participer à la co-construction du projet pour leur quartier.



### **Compagnie des Nouveaux Disparus**

La Compagnie des Nouveaux Disparus a installé son chapiteau sur 2 sites à Jette et Ganshoren, pour proposer aux familles et à un public scolaire deux spectacles sur les thèmes de la migration et du radicalisme. Le souk associatif a permis la rencontre entre les associations locales et les habitants.



### **Cirque au Balcon**

Durant le confinement, le Cirque au Balcon a proposé trois spectacles de voltige et une fanfare au pied des immeubles, visibles des fenêtres sur trois sites à Jette et Ganshoren.



### **Cirque devant sa porte**

Durant le confinement, un artiste circassien (appel à projet de la Villa Culture) a donné à Ganshoren quelques spectacles devant 5 à 6 maisons et sur le site Peereboom, le temps d'une journée.



### **Art 27**

Le service social distribue des tickets Articles 27 aux locataires (2 par personne) pour leur permettre de participer à l'offre culturelle à tarif préférentiel avec une personne de leur choix. Lojega est partenaire depuis 2018. En 2021, 76 tickets ont été distribués, principalement aux personnes isolées et du troisième âge.



### **CoCoLo**

Le Conseil Consultatif des Locataires (CoCoLo) est l'organe de représentation des locataires auprès du Conseil d'Administration de Lojega. Le service social organise les élections tous les quatre ans. Celles de 2021 ont été postposées en septembre 2022 à cause du Covid.

## 3.2.2. Le travail social communautaire

Le travail social communautaire est développé au travers de l'action du Projet de Cohésion Sociale et au travers de collaborations avec les associations. Il favorise les dynamiques participatives entre les habitants du quartier et les met en réseau.



### **Projet de Cohésion Sociale Essegghem (PCS)**

Le PCS Essegghem est un partenariat entre Lojega, la maison de quartier l'Abordage et la commune de Jette, formalisé au travers d'une convention de quatre ans.

Sur base d'un diagnostic de terrain (biannuel), le PCS a mené une réflexion pour répondre aux problématiques rencontrées : le sentiment d'insécurité généré chez les locataires par l'occupation des halls par des groupes de jeunes, et le peu d'activités pour les "grands" ados.

Un projet de construction de mobilier urbain en récup' avec les jeunes a pris forme, avec l'Abordage et un steward de Lojega qui met ses compétences de menuiserie à disposition. Les parents de l'association d'habitants ont obtenu un subside «Inspirons le Quartier» de Bruxelles Environnement pour financer le projet. Ce mobilier serait à terme pérennisé dans les aménagements du CQD. Les besoins des jeunes quant aux aménagements du quartier ont également été répercutés auprès du CQD pour la construction d'un abri près du terrain de sport.

### Autres actions PCS 2021 :



Formation de jeunes à l'animation au sein de l'asbl



Initiation informatique et mise à disposition de locaux équipés d'ordinateurs aux étudiants durant la période COVID



Permanences hebdomadaires ouvertes aux habitants et permanences mobiles



Fête de quartier, brocante, activités d'été au square Blabla, bar à soupe, stages thématiques pour les 6-12 ans, gym tonique



A Ganshoren, il n'existe pas de PCS à ce jour mais une demande officielle a été faite à la SLRB.

### ► Pensions Quartier :

Pensions Quartier est une plateforme d'entraide entre voisins. Le concept de ce projet est la réciprocité et se base sur la solidarité entre habitants. La rencontre se fait au travers d'accueils.

Deux antennes ont ouvert en septembre 2021 :



Pensions Quartier Esseghem (Maison de Projet du CQD).  
Accueil le dernier lundi du mois.



Pensions Quartier Ganshoren - initiative de la commune de Ganshoren à laquelle collabore d'autres services sociaux, dont le service social de Lojega. Accueil chaque vendredi de 10h à 12h en tournante avec les partenaires.

### ► Locaux mis à disposition d'associations :

En 2021, quatre locaux ont été mis à disposition de différentes associations sur Jette et Ganshoren pour leur permettre d'étendre leurs services aux locataires.



Le CQD a établi sa "Maison de projet" sur le site Esseghem. Il y accueille le "job coaching" du CPAS, Pension Quartier, un atelier de couture et l'appel à participation citoyenne.



L'école communale JL Thys donne des cours de langues sur le site Esseghem.



Le service de Prévention communal de Ganshoren implante une antenne de proximité sur le site Van Overbeke (218) au travers du projet Lisa. Il propose des permanences et accueils de partenaires (juridique, médiation, santé mentale, assuétudes, etc.) à destination des locataires.



L'école de devoir du service de Prévention et Pensions Quartier occupent un local partagé au Peereboom, à Ganshoren.

### ► Vivajette

L'habitat communautaire intergénérationnel de « Vivajette » comporte 31 flats et un espace communautaire. Le service social continue d'accompagner le développement du projet communautaire en réunissant les locataires autour d'activités ludiques et festives. Hélas, la situation sanitaire liée au Covid a temporairement mis celles-ci à l'arrêt. Cela n'a pas empêché la poursuite de l'entraide au sein du bâtiment.

## Analyse et constats par rapport au travail social collectif et communautaire en 2021

En 2021, le service social a constaté l'impact négatif qu'a pu produire la crise sanitaire sur les locataires. Les problématiques déjà présentes se sont accrues (isolement, groupes de jeunes au bas des immeubles, incivilités et propreté, fracture numérique).



De façon générale, le confinement a limité l'accès aux différents espaces de socialisation. Les actions collectives, lorsqu'elles étaient maintenues, ont dû s'adapter aux normes sanitaires. Toutefois, elles ont clairement apporté un peu de réconfort durant cette période d'isolement.



La fracture numérique a été fortement constatée au sein de notre public lors des activités qui nécessitaient l'usage du Covid Safe Ticket ou toute autre démarche numérique.

### 3.2.3. Les partenaires

Lojega remercie vivement ses partenaires sociaux qui assurent une bonne collaboration dans l'intérêt de tous les locataires :



Les services communaux de Ganshoren : service communal de Prévention Urbaine (asbl Sport et Loisirs : École des devoirs), Agenda 21, médiateur social.



Les services communaux de Jette : service de Propreté Publique



La Maison de l'Emploi de Ganshoren



La Maison de Jeunes de Ganshoren MJ83



Le Centre Culturel de Ganshoren "La Villa Culture"



L'Antenne Pensions Quartier Essegheem



Le Comité de Quartier du Jardin des Aromati-k



L'asbl Kiosque



Le Contrat de Quartier Durable Magritte



L'Antenne Pensions Quartier au Peereboom



La Roseaie (Cirque au Balcon)



CPAS de Jette



CPAS de Ganshoren



L'Abordage (Projet de Cohésion Sociale Essegheem)



L'asbl Article 27



La Compagnie des Nouveaux Disparus



La Porte Ouverte asbl



Home Victor Du Pré asbl



L'ESCALE asbl



Maison de la Mère et de l'Enfant asbl



Lhiving asbl



Saham asbl



Montfort asbl



Diogènes Housing First Station Logement asbl



Bru4Home asbl



Equipe Mobile S.A.S.L.S.



Maison Médicale Calendula

## 3.3. Collaboration entre le service social et le service contentieux

La collaboration entre les deux services s'axe principalement sur trois volets :



**1.** Nos services assurent un suivi quotidien afin de répondre à toutes les demandes d'aide liées principalement au paiement du loyer et des charges. Ce suivi implique entre autres des demandes de plan d'apurement, de report provisoire du paiement lié à une situation sociale, médicale ou administrative.

En outre, une réunion est organisée mensuellement entre le service social et contentieux afin d'analyser les dossiers des locataires qui présentent un **arriéré locatif** afin de prendre les décisions qui s'imposent : envoi d'un rappel, mise en demeure, convocation, visite à domicile, transfert dossier à l'avocat, présentation du dossier au comité d'attribution, etc.

Ce suivi permanent a pour but de tout mettre en œuvre afin de maintenir le locataire dans son logement et éviter, autant que ce peut, les situations d'expulsion.



**2.** Le service social est régulièrement interpellé par divers intervenants (service technique, voisins, concierge, etc) quant à l'état de propreté de certains logements. Dans un premier temps, le service social organise un entretien à domicile afin d'évaluer la situation générale et de proposer si nécessaire des aides diverses.

Si le service social ne parvient pas à obtenir la collaboration du locataire ou que la situation n'évolue pas positivement, l'intervention du service contentieux est sollicitée afin d'amorcer la **procédure suivi hygiène** formelle. Cette procédure est plus contraignante, les services imposent des objectifs et des délais que le locataire doit respecter afin de maintenir le locataire dans son logement et éviter, autant que ce peut, la perte de la jouissance du logement.



**3.** Les deux services collaborent également dans la gestion de certaines **plaintes formelles** introduites par les locataires sur pied de **l'article 76 du Code Bruxellois du Logement** (contestation de radiation d'un dossier de dérogation, mutation, transfert). Le service contentieux sollicite le concours du service social pour analyser le dossier dans le but d'établir le rapport qui est soumis à notre déléguée sociale et ensuite au Conseil d'Administration.

# 04.

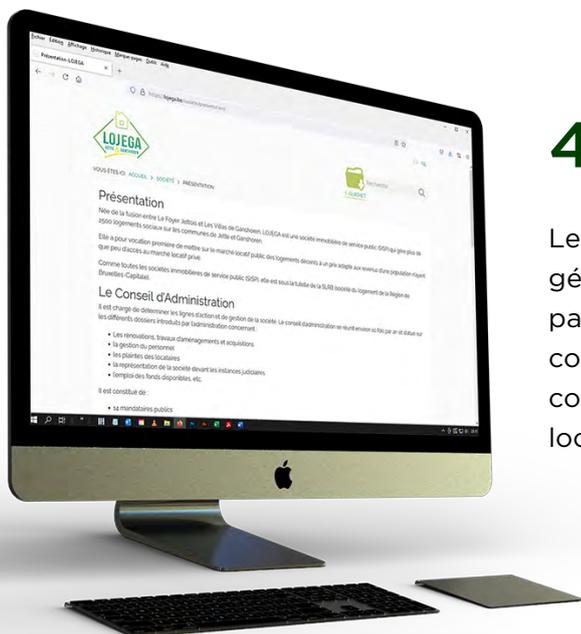
## LA COMMUNICATION



Différents moyens sont utilisés afin de rester en contact permanent avec nos locataires. Une nouvelle cellule a d'ailleurs été créée en 2021 avec l'engagement d'une personne ayant en charge la communication.

### 4.1. Les courriers

Pour les informations générales ou plus précises, les différents services élaborent régulièrement des courriers pour nos locataires. Il s'agit principalement de les informer d'une intervention dans leur logement, d'un chantier, d'une problématique plus personnelle, etc.



### 4.2. Le site web

Le site web de LoJeGa reprend les informations générales de la société telles que sa structure, son patrimoine, les horaires de permanences, les contacts et également les actualités importantes concernant la SISF comme les activités, les avis aux locataires, les informations sur les chantiers, etc.

## 4.3. Le Lojega Actu

Ce magazine trimestriel est principalement destiné à nos locataires. Des sujets en lien avec l'actualité de la SISP sont abordés : chantiers, activités, bons plans, agenda, ... Le contenu est rédigé en interne et une société externe gère l'impression et le graphisme. Deux éditions ont été distribuées en 2021.

La chargée de communication engagée en juin a repris la coordination de l'édition lors du second semestre de l'année.



## 4.4. Les écrans Intratone

Grâce aux écrans Intratone placés stratégiquement dans les halls des immeubles, les locataires peuvent être informés quasi instantanément des informations concernant Lojega, notamment sur le patrimoine lorsque des pannes d'ascenseur surgissent.

## 4.5. Appinest

Appinest, c'est l'application créée uniquement pour les locataires sociaux. Elle est cependant encore trop peu utilisée. Il est estimé que la fracture numérique est importante et le souhait des services est de pouvoir franchir cette limite en encourageant et aidant les habitants à exploiter l'application qui offre différents avantages. La SLRB a la volonté de nous accompagner dans cette tâche en élaborant une campagne de communication spécifique pour promouvoir l'application.



## 4.6. Activités et événements

En collaboration avec l'assistante sociale chargée du travail social collectif et communautaire, la cellule coordonne la communication pour les différentes activités en élaborant les supports et/ou en les diffusant aux locataires.

Avant le début des travaux, les locataires sont généralement invités à une séance d'informations afin de leur expliquer au mieux le déroulement des travaux et de leur donner la parole concernant leurs craintes en lien avec l'exécution du chantier.

En 2021, quelques événements ont à nouveau eu lieu après la période COVID dont notamment l'inauguration de la rénovation du bâtiment Van Overbeke 231-237 et une assemblée générale des locataires pour l'acquisition du bâtiment Essegheem 5. LoJeGa espère que l'année 2022 sera propice à l'augmentation d'événements de ce type pour nos locataires.



## 4.7. La téléphonie et l'emailing

Outre la communication vers nos locataires, ces derniers peuvent contacter la société tous les jours par téléphone et email.



## 4.8. Pour l'avenir

La cellule souhaite atteindre plusieurs objectifs tels que la mise en place de nouvelles brochures d'accueil pour les locataires, la présence de Lojega sur les réseaux sociaux, le développement de nouvelles alternatives de communication quotidiennes pour les locataires et le développement de l'application Appinest.

L'ensemble de ces objectifs s'inscrira dans un plan de communication qui sera élaboré en 2022.



# 05.

## NOS AGENTS DE PROXIMITÉ



Afin d'assurer une présence permanente auprès des locataires, nos agents d'entretien et de prévention, les concierges, les nettoyeurs et les stewards, sont au quotidien sur les différents grands sites de Lojega. Nos concierges sont installés dans les grands bâtiments et les stewards interviennent directement sur le terrain. Ils contribuent à la cohésion sociale et au climat serein et convivial sur les différents sites de logements et peuvent contrôler la sécurité de ceux-ci.



Outre leurs missions spécifiques relatives au nettoyage des immeubles et de la gestion des déchets, les concierges et nettoyeurs assurent également la jonction avec les responsables de site, les travailleurs sociaux ainsi que le siège de Lojega afin de signaler tout problème social, d'hygiène ou technique. Ils assurent l'interface de la société avec les locataires et communiquent les informations et les courriers émanant de Lojega.



Avec les stewards, ils sont régulièrement sollicités pour réaliser un travail de prévention ou de résolution de situations critiques en engageant le dialogue avec les locataires, en les écoutant et en les rassurant concernant les problématiques d'incivilité dans les bâtiments et le voisinage.

Les concierges assument à tour de rôle, un service de garde passive, qui consiste à transmettre les manquements techniques aux personnes concernées, ouvrier de garde ou responsable de la garde en fonction de la nature et la gravité du problème.

Les objectifs de l'équipe de nettoyage pour 2022 sont de renforcer l'aspect proximité de leurs fonctions, améliorer la qualité des services ainsi que de passer sur une gamme de produits plus respectueuse de l'environnement.

Afin de répondre à l'objectif de proximité, un service spécifique qui se composera des concierges, nettoyeurs et stewards sera créé en 2022.







An empty room with a window on the left side. The window looks out onto a landscape with trees and a building. A white radiator is visible on the wall below the window. The floor is covered with light-colored tiles. A green rectangular overlay is positioned on the right side of the image, containing white text.

# CHAPITRE III

LA REMISE  
À NEUF DES  
LOGEMENTS,  
UNE PRIORITÉ

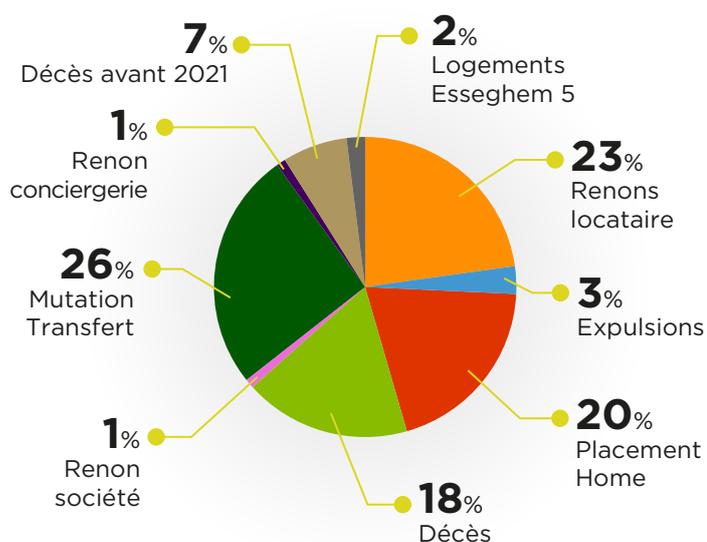
# 01.

## LA LUTTE CONTRE LE VIDE LOCATIF

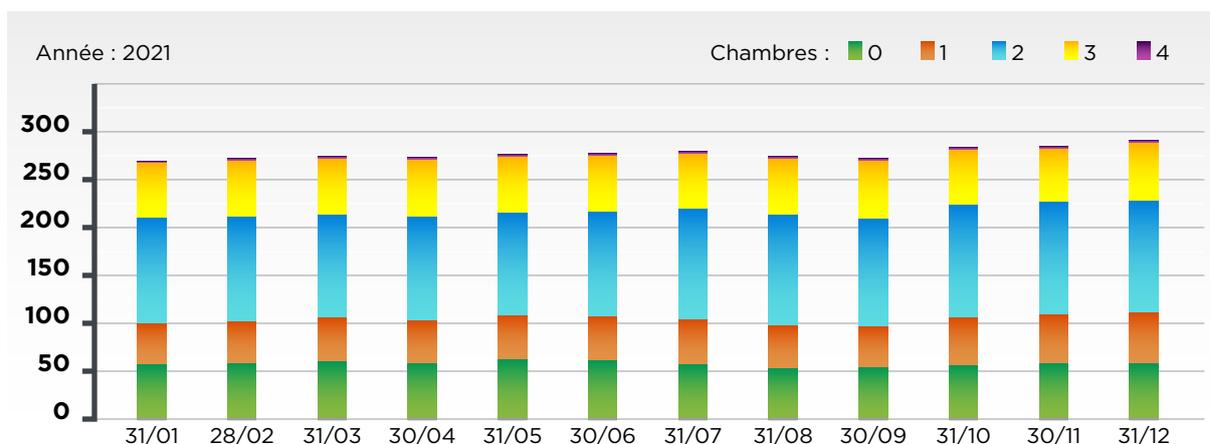


Dès la cessation de bail d'un locataire, le logement qu'il occupait est considéré comme un logement vide. En 2021, 152 cessations de bail ont été enregistrées par le service locatif.

Cessations de bail		
Renons locataire	35	23%
Expulsions	4	3%
Placements Home	30	20%
Décès	27	18%
Renons société	1	1%
Mutations/Transferts	39	26%
Renons conciergerie	2	1%
Décès avant 2021	11	7%
Logements Essegheem 5	3	2%
<b>TOTAL</b>	<b>152</b>	<b>100%</b>



Au 31/12/2021, le nombre total de logements inoccupés est de 279.  
Les compositions de ces logements inoccupés sont multiples :



Le type de logements vides se divise en plusieurs catégories :



#### En rénovation (R1)

Le logement est en chantier, dans le cadre d'un plan d'investissement approuvé, sur fonds propres ou autres moyens de financement ;



#### A rénover (R2)

Le logement est en étude de rénovation, dans le cadre d'un plan d'investissement approuvé, sur fonds propres ou autres moyens de financement ;



#### Projet à élaborer et estimer (R3)

Le logement n'est pas inscrit dans un plan d'investissement approuvé, sur fonds propres ou autres moyens de financement ;



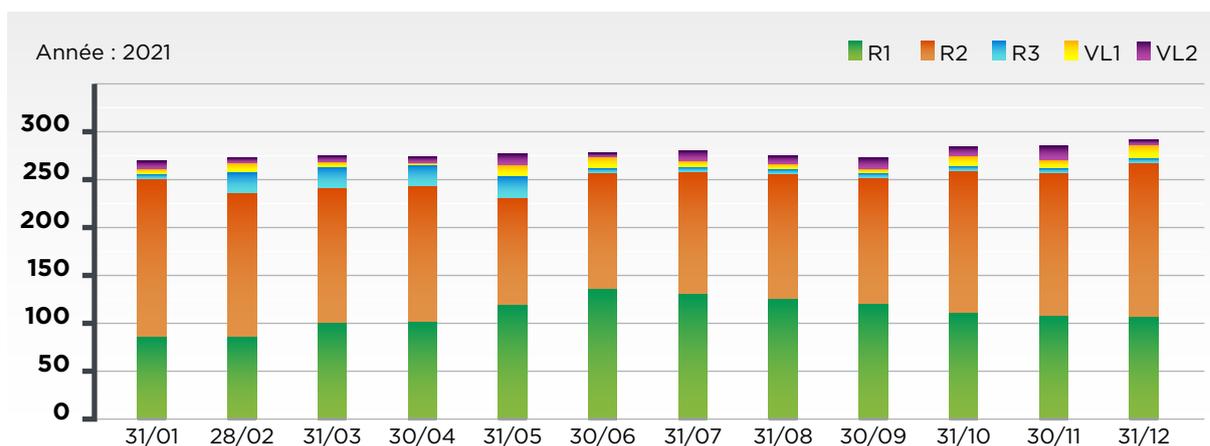
#### Logement en cours de relocation (VL1)

Logement (remis) en bon état locatif, ayant fait l'objet d'une attribution définitive ou en passe d'être octroyés en location ;



#### Logement en cours de remise en état (VL2)

Logement dont l'état requiert, selon le cas, des travaux de rafraîchissement avant l'arrivée des locataires entrants ;



Entre deux locations, les logements font donc pour la plupart du temps l'objet d'une rénovation avant d'être attribués. Cette rénovation s'effectue soit par la régie soit par des entreprises externes.

En 2021, un accord-cadre a été conclu ainsi que des procédures négociées pour soutenir le travail de la régie. Au total, 133 chantiers ont été réceptionnés.



► La régie a réalisé la rénovation de 81 logements pour un montant de 931.227,00 €, soit 11.496,63€ par appartement.



► Grâce à l'accord-cadre, 13 appartements ont été rénovés pour un montant de 200.567,21 €, soit 15.428,25€ par appartement.



► Via les procédures négociées, 39 appartements ont été remis en état pour un montant de 494.237,00 €, soit 12.672,74€ par appartement.



Les travaux de rénovation incluent le remplacement des tuyauteries, la réfection des installations sanitaires, la réparation des sols, murs et plafonds et la rénovation des salles de bain et des cuisines.



Les logements vacants demeurent une priorité pour Lojega. Ce processus traverse toute la société et l'ensemble des départements y prennent part. En effet, une étroite collaboration entre les différents services permet un suivi rigoureux dans l'attribution des logements.

Lors de cette année difficile tant au niveau ressources humaines qu'au niveau sanitaire, le nombre d'inoccupés s'est fortement accru malgré la proactivité et le travail conséquent des équipes.



# 02.

## LES INTERVENTIONS CHEZ NOS LOCATAIRES



Outre la remise à neuf des logements, notre régie ouvrière intervient quotidiennement auprès des locataires afin d'effectuer des petits travaux de réparations dans leur appartement ou maison.



En 2021, notre régie, à travers ses différents corps de métier, a réalisé 2.292 interventions.

	2019	2020	2021
Electricité	195	233	425
Menuiserie	219	129	250
Plomberie	668	552	892
Parachèvement	107	43	18
Divers	1456	952	707
<b>TOTAL</b>	<b>2645</b>	<b>1909</b>	<b>2292</b>

Elles peuvent être à charge de la société ou à charge du locataire.

	2019	2020	2021
Charges du locataire	104.709,79 €	85.598,40 €	55.455,21 €
Charges société	1.156.913,29 €	1.361.707,20 €	1.193.243,48 €
<b>TOTAL</b>	<b>1.261.623,08 €</b>	<b>1.447.305,60 €</b>	<b>1.248.698,69 €</b>

# 03.

## LE SERVICE DE GARDE

Le service de garde assure une veille technique en dehors des horaires de bureau (les soirées et le week-end) via un numéro d'appel d'urgence. Il est composé d'un responsable (un membre de la direction ou responsable du service technique), d'un concierge et d'un ouvrier de garde pour le site de Jette.

Les gardes sont assurées à tour de rôle selon un planning établi en début d'année. Les appels sont traités par le concierge qui selon la nature du problème fait appel aux sociétés de maintenance ou à l'ouvrier de garde.

Un rapport de garde contient tous les appels et toutes les interventions afin que le suivi soit assuré.







# CHAPITRE IV

DES PROJETS  
POUR  
DAVANTAGE  
DE CONFORT  
ET DE SÉCURITÉ

# 01.

## LE PATRIMOINE DE LOJEGA

Jette

Ganshoren



## Jette

- 1 Avenue Jean-Baptiste Depaire 200
- 2 Avenue Rommelaere 36-38-40-42-44
- 3 Rue Edouard de Grijsse 8-10
- 4 Avenue Joseph de Heyn 25-29
- 5 Rue Corneille Hoornaert 3-12-22
- 6 Avenue Rommelaere 46-50-54-56-58-60-64
- 7 Avenue Stiénon 113-115-117-119-121-123-125
- 8 Rue Jean Baudoux 43-44
- 9 Avenue Heymbosch 15-21-27-37-39
- 10 Avenue Guillaume de Greef
- 11 Rue Antoine Baeck 2-2A-2B
- 12 Rue Saint-Vincent de Paul 2A
- 13 Rue Jules Lahaye 278-280-282-284-286-288-290-292-294-296-298-298-300-302
- 14 Rue Gustave Delathouwer 4-6
- 15 Rue Joseph Loossens 38-40-42
- 16 Rue Vanderperren 20-22-24-26-28-30
- 17 Rue Serkeyn

## Ganshoren

- 18 Avenue Van Overbeke 216-218-220-222-231/237-243-245-247
- 19 Avenue des Neuf Provinces 34-36
- 20 Rue Roobaert 1-2
- 21 Rue Charles Mertens 2-8-16-18-20
- 22 Rue Vanderveken 68-70-72-74-76-78-80-82-8486-88-90-106-108-110-112
- 23 Clos Edgard Neuberger 1-2-3-4-5-6-7-8
- 24 Clos Jacques Wagner 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27
- 25 Avenue Max Smal 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-29-31
- 26 Avenue Joseph Peereboom 2-4-6-8
- 27 Rue Auguste de Cock 20-22-24-26-28-30-32-34-36-38-40-42-44-46-48
- 28 Clos Saint Martin 26-28-30-32-34-36-38-40-42-44-46-48-50-52-54-56-58
- 29 Rue Pangaert 27-29-31-33-35

## 02. LES INVESTISSEMENTS



Le patrimoine de Lojega comprend plus de 2622 unités de logement sur les communes de Jette et Ganshoren. Afin d'assurer le maintien de son patrimoine immobilier, sa mise aux normes en termes de sécurité, salubrité et de confort, d'améliorer ses performances énergétiques ou du cadre de vie de ses locataires, des investissements conséquents et constants sont nécessaires aux S.I.S.P. pour atteindre ces objectifs.



Ces investissements peuvent venir de différentes sources mais la majeure partie provient de la SLRB (société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale) via notamment les programmes quadriennaux d'investissements, les droits de tirage ou encore des financements provenant d'Alliance Habitat.

Lojega a également fait l'objet de financements par des fonds octroyés par Beliris pour des rénovations importantes de bâtiments. Enfin, certains travaux sont financés par les fonds propres de la S.I.S.P.

• **beliris** •  
POUR BRUXELLES  
VOOR BRUSSEL

Les crédits d'investissements octroyés par la SLRB aux S.I.S.P. dans le cadre des programmes quadriennaux se font d'une part sous la forme d'avances remboursables sur une période de 33 ou 20 annuités constantes, exonérées d'intérêts, avec des frais de chargement maintenus à 0,15% du montant du crédit obtenu et d'autre part par le biais de subsides à un taux de 25% ou 50% des investissements. Ces subsides ne doivent pas être remboursés.

En ce qui concerne les droits de tirage, les montants octroyés sont répartis entre les sociétés signataires d'un contrat de gestion, en fonction de l'importance de leur patrimoine. Ces sommes peuvent être libérées après transmission à la SLRB d'un plan d'affectation correspondant aux objectifs à prendre en considération de façon prioritaire tels que les travaux urgents ainsi que les travaux liés à la sécurité et les travaux permettant de respecter les normes minimales de salubrité et de confort.

En 2021, **15.755.742,82€ dont 5.560.071,62€ de subsides, 9.620.363,74€ de financements par la SLRB et 575.307,46€ en fonds propres** ont été engagés dans la rénovation et l'amélioration de notre patrimoine immobilier afin d'offrir des logements qualitatifs **aux locataires.**



# 03.

## LES PROJETS DE RÉNOVATION

En 2021, Lojega a géré 21 chantiers et projets.





## Florair 1 et 4 Techniques spéciales

- Amélioration de la sécurité par les moyens de prévention

 Avenue de Greef 101-1118, 401-4126  
1090 Jette

 184 logements concernés

 Mise en conformité incendie, ascenseur, électrique et gaz

 **1.814.945,52 €**

 Chantier prévu pour 2022-2023



## Florair 1 et 4 Sécurité et incendie

- Amélioration de l'accessibilité SIAMU
- Amélioration des moyens d'évacuation

 Avenue de Greef 101-1118, 401-4126  
1090 Jette

 184 logements concernés

 Mise en conformité incendie abords et évacuation

 **3.488.000 €**

 Chantier prévu pour 2022-2025



## Vanderveken

- Rénovation de logements inoccupés
- Création de 2 logements PMR
- Logements de plus grande capacité
- Amélioration des espaces et du confort
- Réduction des besoins énergétiques

 Rue Vanderveken 106 à 112  
et rue Roobaert 2  
1083 Ganshoren

 8 logements concernés

 Rénovation lourde d'immeubles  
à appartements inoccupés

 **1.651.149,62 €**

 Chantier prévu pour 2022-2024



## Vanderperren

- Création de logements de plus grande capacité
- Amélioration des espaces et du confort
- Réduction des besoins énergétiques
- Augmentation de la sécurité
- Mise en conformité

 Rue vanderperren 20 à 30  
1090 Jette

 51 logements concernés

 Rénovation lourde  
et mise en conformité incendie

 **3.482.650,60 €**

 Chantier prévu pour 2023-2026



## Toitures des maisons de Ganshoren

- Amélioration du confort
- Réduction des besoins d'énergie

 Clos Wagner 1 à 27  
1083 Ganshoren

 20 logements concernés

 Rénovation et isolation des toitures de maisons unifamiliales - phase 3

 **454.116,64 €**

 Chantier prévu pour 2022



## Essegem 3

- Amélioration du confort
- Réduction des besoins énergétiques
- Augmentation de la sécurité
- Mise en conformité - Augmentation de la sécurité
- Réaménagement des bureaux et de l'antenne Lojega
- Réaménagement des abords

 Rue Jules Lahaye 282-284  
1090 Jette

 66 logements concernés  
(sur liste locataires il y a 69)

 Rénovation lourde de l'enveloppe, sécurisation et mise en conformité

 **5.003.098,74 €**

 Chantier prévu pour 2023-2025



## Cité Jardin du Heymbosch

- Rénovation de maisons unifamiliales inoccupées en basse énergie
- Amélioration des espaces et du confort
- Réduction des besoins énergétiques

 Hoornaert 3, De Heyn 29, Depaire 200, heymbosh 27, 37 et 39  
1090 Jette

 6 logements concernés

 Rénovation lourde de maisons unifamiliales inoccupées

 **1.347.561,63 €**

 Chantier prévu pour 2022-2023



## Chaufferie du VO 245

- Nouvelles chaufferies et gestion
- Amélioration des performances énergétiques
- Diminution des consommations pour les locataires des 4 tours

 Les tours 9P34, 9P36, Van Overbeke 245 et 247  
1083 Ganshoren

 540 logements concernés

 Désamiantage et rénovation de la chaufferie

 **913.000,00 €**

 Chantier prévu pour 2022



## Site van Overbeke

- Conformité électrique d'un site complet
- Amélioration de la sécurité



Van Overbeek 216 à 247,  
Neuf provinces 34 et 36,  
Peereboom 2 à 8



1155 logements concernés



Mise en conformité des installations  
électriques



**+/- 3.000.000 €**



Chantier prévu pour 2023-2024



## Clos Saint Martin

- Rénovation de maisons unifamiliales inoccupées
- Logements de plus grande capacité
- Amélioration des espaces et du confort
- Réduction des besoins énergétiques



Clos Saint Martin N° 28 à 58  
1083 Ganshoren



17 logements concernés



Rénovation complète de maisons  
unifamiliales



**+/- 2.500.000 €**



Chantier prévu pour 2022-2024



 Van Overbeke 231-237, 243  
1083 Ganshoren

 204 logements concernés

 Désamiantage et rénovation  
des chaufferies

 **484.177,00 €**

 Réceptionné en 2021

## Chauffage VO 231-237 et VO 243

- Nouvelles chaufferies et gestion à distance
- Respect des nouvelles normes
- Amélioration des performances énergétiques, donc diminution des consommations pour les locataires



 Avenue de Greef 101-1118, 401-4126  
1083 Ganshoren

 184 logements concernés

 Désamiantage et rénovation du  
chauffage (seulement chaufferie au  
Florair 1, puis chaufferie, système de  
distribution et radiateurs au Florair 4)

 **1.174.188,96 €**

 En cours en 2021 et 2022

## Chauffage Florair 1 et 4

- Nouvelles chaufferies et gestion à distance
- Nouveaux systèmes de distribution et radiateurs pour le Florair 4
- Respect des nouvelles normes
- Amélioration des performances énergétiques, donc diminution des consommations pour les locataires



## Chauffage Florair 2 et 3

- Nouvelles chaufferies et gestion à distance
- Respect des nouvelles normes
- Amélioration des performances énergétiques, donc diminution des consommations pour les locataires

 Avenue de Greef 201-2118, 301-3118  
1090 Jette

 181 logements concernés

 Désamiantage et rénovation  
des chaufferies

 +/- **820.000 €**

 Chantier prévu pour 2022-2023



## Esseghem 4

- Amélioration du confort
- Réduction des besoins d'énergie
- Amélioration des performances énergétiques
- Augmentation de la sécurité
- Mise en conformité

 Rue Jules Lahaye 278 à 280  
1090 Jette

 67 logements concernés

 Rénovation de l'enveloppe, sécurisation  
et mise en conformité

 **3.913.111,05 €**

 Chantier prévu pour 2022-2024



 Avenue Jules Lahaye 298 à 302  
1090 Jette

 32 logements concernés

 Rénovation et isolation des toitures

 **1.633.261,97 €**

 Chantier prévu pour 2022

## Esseghem 6

- Amélioration du confort
- Réduction des besoins d'énergie
- Augmentation de la sécurité



 Plusieurs adresses sur les deux sites  
1090 Jette - 1093 Ganshoren

 908 logements concernés

 Rénovation des centrales incendie  
sur tout le patrimoine

 **350.000,00 €**

 Chantier prévu pour 2022-2025

## Réseau des centrales incendie

- Augmentation de la sécurité
- Mise en conformité
- Amélioration de la gestion et maintenance



## Florair 2 et 3 Sécurité et incendie

- Amélioration du confort
- Réduction des besoins d'énergie
- Amélioration des performances énergétiques
- Augmentation de la sécurité
- Mise en conformité

 Avenue de Greef 201-2118, 301-3118  
1090 Jette

 181 logements concernés

 Rénovation de l'enveloppe, sécurisation  
et mise en conformité

 **12.984.998,70 €**

 En cours de 2019 à 2022



## VivaJette

- Amélioration du confort
- Réduction des besoins d'énergie
- Augmentation de la sécurité
- Système d'accès distinct pour les résidents  
et les bureaux Lojega

 Rue Léon théodore 195-197  
1090 Jette

 32 logements concernés

 Création d'une antenne sociale  
réaménagement du rez-de-chaussée  
et du système d'accès

 **400.000,00 €**

 En cours de 2019 à 2022



## VO 231-237

- Amélioration du confort
- Réduction des besoins d'énergie
- Amélioration des performances énergétiques
- Augmentation de la sécurité
- Mise en conformité



Avenue Van Overbeke 231-237  
1083 Ganshoren



99 logements concernés



Rénovation de l'enveloppe + ventilation



**400.000,00 €**



Chantier prévu pour 2020-2022



## VOB202-204

- Création de logements de qualité
- Immeuble basse énergie
- Equipements (crèche, salle sportive, salle communautaire)
- Projet qui tend à être exemplaire (durabilité, circularité...)
- Potager commun



Avenue Van Overbeke 202-204  
1083 Ganshoren



85 logements concernés



Création d'un nouvel immeuble à appartements  
(80% moyens et 20% sociaux)



**17.000.000,00 €**



Chantier prévu pour 2024-2026



## Van Overbeke et 9 Provinces

- Arrêt des infiltrations et réduction de l'humidité dans les logements

 Avenue Van Overbeke 243-247  
et 9 provinces 34-36  
1083 Ganshoren

 540 logements concernés

 Réfection de l'étanchiété des pignons  
brique/dalles béton

 **302.831,79 €**

 Chantier prévu pour 2020-2022

## Tableau récapitulatif : Investissements et Projets

Chantiers	Adresses	N <sup>bre</sup> Igts	Types de travaux	Montants travaux HTVA	Timing chantier	Plus-values
Florair 1 et 4 Techniques spéciales	Avenue de Greef 101-1118, 401-4126 à 1090	184	Mise en conformité incendie, ascenseur, électrique et gaz	1.814.945,52 €	2022-2023	- Amélioration de la sécurité par les moyens de prévention
Florair 1 et 4 Sécurité et incendie	Avenue de Greef 101-1118, 401-4126 à 1090	184	Mise en conformité incendie - abords et évacuation	1.814.945,52 €	2022-2025	- Amélioration de l'accessibilité SIAMU - Amélioration des moyens d'évacuation
Vanderveken	Rue Vanderveken 106 à 112 et rue Roobaert 2 à 1083	8	Rénovation lourde d'immeubles à appartements inoccupés	1.651.149,62 €	2022-2024	- Rénovation de logements inoccupés - Création de 2 logements PMR - Logements de plus grande capacité - Amélioration des espaces et du confort - Réduction des besoins énergétiques
Vanderperren	Rue vanderperren 20 à 30 à 1090	51	Rénovation lourde et mise en conformité incendie	3.482.650,6 €	2023-2026	- Création de logements de plus grande capacité - Amélioration des espaces et du confort - Réduction des besoins énergétiques - Augmentation de la sécurité - Mise en conformité
Toitures des maisons de Ganshoren	Clos Wagner 1 à 27	20	Rénovation et isolation des toitures de maisons unifamiliales phase 3	454.116,64 €	2022	- Amélioration du confort - Réduction des besoins d'énergie
Essegheem 3	Rue Jules Lahaye 282-284 à 1090	66*	Rénovation lourde de l'enveloppe, sécurisation et mise en conformité	5.003.098,74 €	2023-2025	- Amélioration du confort - Réduction des besoins énergétiques - Augmentation de la sécurité - Mise en conformité - Réaménagement des bureaux et de l'antenne Lojega - Réaménagement des abords
6 Maisons de la Cité Jardin du Heymbosch	Hoornaert 3, De Heyn 29, Depaire 200, heymbosh 27, 37 et 39	6	Rénovation lourde de maisons unifamiliales inoccupées	1.347.561,63 €	2022-2023	- Rénovation de maisons unifamiliales inoccupées en basse énergie - Amélioration des espaces et du confort - Réduction des besoins énergétiques
Chaufferie du VO 245	Les tours 9P34, 9P36, Van Overbeek 245 et 247 à 1083	540	Désamiantage et rénovation de la chaufferie	913.000,00 €	2022	- Nouvelles chaufferies et gestion - Amélioration des performances énergétiques - Diminution des consommations pour les locataires des 4 tours
Site Van Overbeke	Mise en conformité des installations électriques	1155	Mise en conformité des installations électriques	+/-3.000.000€	2023-2024	- Conformité électrique d'un site complet - Amélioration de la sécurité
Clos Saint Martin	Clos Saint Martin 28 à 58, à 1083	17	Rénovation complète de maisons unifamiliales	+/-2.500.000€	2022-2024	- Rénovation de maisons unifamiliales inoccupées - Logements de plus grande capacité - Amélioration des espaces et du confort - Réduction des besoins énergétiques

Chantiers	Adresses	N <sup>bre</sup> lgts	Types de travaux	Montants travaux HTVA	Timing chantier	Plus-values
Chauffage VO 231-237 et VO 243	Van Overbeek 231-237, 243 à 1083	204	Désamiantage et rénovation des chaufferies	484.177,00 €	2021	- Nouvelles chaufferies et gestion à distance - Respect des nouvelles normes - Amélioration des performances énergétiques, donc diminution des consommations pour les locataires
Chauffage Florair 1 et 4	Avenue de Greef 101-1118, 401-4126 à 1090	184	Désamiantage et rénovation du chauffage (seulement chaufferie au Florair 1, puis chaufferie, système de distribution et radiateurs au Florair 4)	1.174.188,96 €	2021-2022	- Nouvelles chaufferies et gestion à distance - Nouveau système de distribution et radiateurs pour le Florair 4 - Respect des nouvelles normes - Amélioration des performances énergétiques, donc diminution des consommations pour les locataires
Chauffage Florair 2 et 3	Avenue de Greef 201-2118, 301-3118 à 1090	181	Rénovation de l'enveloppe, sécurisation et mise en conformité	12.984.998,70 €	2019-2022	- Amélioration du confort - Réduction des besoins d'énergie - Amélioration des performances énergétiques - Augmentation de la sécurité - Mise en conformité
Essegheem 6	Avenue Jules Lahaye 298 à 302	32	Rénovation et isolation des toitures	1.633.261,97 €	2022	- Amélioration du confort - Réduction des besoins d'énergie - Augmentation de la sécurité
Réseau des centrales incendie	Plusieurs adresses sur les deux sites	908	Rénovation des centrales incendie sur tout le patrimoine	350.000,00 €	2022-2025	- Augmentation de la sécurité - Mise en conformité - Amélioration de la gestion et maintenance
Florair 2 et 3 Sécurité et incendie	Avenue de Greef 201-2118, 301-3118 à 1090	181	Rénovation de l'enveloppe, sécurisation et mise en conformité	12.984.998,70 €	2019-2022	- Amélioration du confort - Réduction des besoins d'énergie - Amélioration des performances énergétiques - Augmentation de la sécurité - Mise en conformité
VivaJette	Rue Léon théodore 195-197 à 1090	32	Création d'une antenne sociale Réaménagement du rez-de-chaussée et du système d'accès	400.000,00 €	2021-2022	- Amélioration du confort - Réduction des besoins d'énergie - Augmentation de la sécurité - Système d'accès distinct pour les résidents et les bureaux Ljg
VO 231-237	Avenue Van Overbeke 231-237 à 1083	99	Rénovation de l'enveloppe + ventilation	4.000.000,00 €	2020-2022	- Amélioration du confort - Réduction des besoins d'énergie - Amélioration des performances énergétiques - Augmentation de la sécurité - Mise en conformité
VOB202-204	Avenue Van Overbeke 202-204 à 1083	85	Création d'un nouvel immeuble à appartements (80% moyens et 20% sociaux)	17.000.000,00 €	2024-2026	- Création de logements de qualité - Immeuble basse énergie - Equipements (crèche, salle sportive, salle communautaire) - Projet qui tend à être exemplaire (durabilité, circularité...) - Potager commun
VO 9P Réfection de l'étanchéité des façades	Avenue Van Overbeke 243-247 et 9 provinces 34-36	540	Réfection de l'étanchéité des pignons brique/dalles béton	302.831,79 €	2020-2022	- Arrêt des infiltrations et réduction de l'humidité dans les logements

# 04.

## LA MAINTENANCE DE NOS ASCENSEURS ET DE NOS CHAUFFERIES

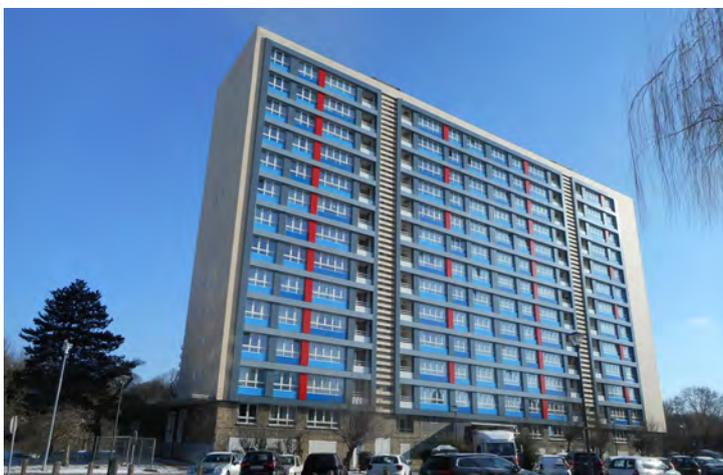


### 4.1. Les ascenseurs

LoJeGa gère 75 ascenseurs sur l'ensemble de son patrimoine. En 2021, un nouveau contrat a été établi pour 22 d'entre eux. Sur le site Essegem, il s'agit d'un contrat OMNIUM.

Un nombre important d'interventions a été effectué pour les ascenseurs dans les bâtiments Peereboom et Van Overbeke, ainsi que sur le site Essegem. Au total, 205.538,44€ ont été dépensés pour la remise en état des ascenseurs.

	Interventions	Prix
VO-PE + Bureau (17)	46	50.181,50 €
VO 231-237 (4)	25	34.500,36 €
VO 243à247 9P 34-36 (10)	16	14.819,92 €
FLORAIR (16)	20	40.413,72 €
ESSEGHEM (21)	30	54.932,60 €
Stiénon (2)	3	5.118,51 €
Serkeyn (1)	0	/
Vanderperren (3)	5	5.571,83 €
<b>TOTAL</b>		<b>205.538,44 €</b>



Il est constaté que l'immeuble Van Overbeke (VO) 231 à 237 est problématique.

Une machine de traction a dû être remplacée ce qui a entraîné un coût important.



## 4.2. Les chaufferies



En 2021, une forte progression a été réalisée concernant la maintenance des chaufferies. Un nouveau marché a été conclu afin d'assurer celle du bâtiment Van Overbeke 219-222 pour assurer un meilleur suivi.

Les montants dépensés sur les site du Essegheem et du Florair sont importants eu égard au nombre de logements (1/3 du patrimoine) qu'ils possèdent.

Site	Interventions	Prix
Van Overbeke + Neuf Provinces + Stienon (769)	23	48.521,13 €
Van Overbeke 216-222 + Peereboom 2-8 (517)	39	13.606,27 €
Maisons Ganshoren (65)	18	26.818,27 €
Essegheem + Florair (946)	32	101.112,26 €
Petits Bâtiments (123)	4	19.950,49 €
Hors Contrats	5	8.279,24 €
<b>TOTAL</b>	<b>121</b>	<b>218.287,66 €</b>

Suite à la rénovation des 7 chaufferies ces 3 dernières années, le montant des interventions sur ces appareils devrait diminuer à l'avenir.



# 05.

## LE CONTRAT DE QUARTIER MAGRITTE



Pour rappel, en 2017 la Région Bruxelles-Capitale a octroyé à la Commune de Jette un subside de 14,7 millions d'euros pour la réalisation d'un Contrat de Quartier notamment sur le site Essegem propre à LoJeGa.



contrat de quartier durable  
**MAGRITTE**  
duurzaam wijkcontract



La Commune de Jette avait 5 années pour créer des infrastructures de proximité et des espaces verts, pour réaménager l'espace public, pour créer ou rénover des logements, pour soutenir des projets du secteur associatif, pour renforcer le vivre-ensemble, ... avec une attention particulière à l'environnement et l'aspect durable, une priorité fondamentale pour la commune et la Région bruxelloise.



Le Masterplan du Contrat de Quartier Magritte a été cocréé avec le bureau d'étude « Studio Paola Vigano » et Lojega a été particulièrement active sur les éléments présentés ci-dessous.

## Le réaménagement du parking sous-dalle



Le désenclavement du site proposé par le masterplan requiert l'enlèvement des parkings en surface et une limitation de la mobilité motorisée. Il implique le réaménagement du parking sous-dalle actuel composé de box. Ces derniers seraient remplacés par des emplacements de parkings ouverts pour un total de 199 places.

Cette modification du parking permettrait, d'une part, d'augmenter la capacité d'occupation de ces espaces et, d'autre part, de réduire l'insécurité de ce parking en supprimant les espaces clos qui favorisent l'occupation de ces lieux pour d'autres activités non désirées.

La gestion de ce projet doit encore faire l'objet de précisions et de recherches dans le but de trouver un financement s'élevant entre 1.500.000€ et 2.000.000€.

## La mobilité sur site



La mobilité sur le site sera entièrement revue.

Outre la suppression de bon nombre de parkings en surface, le projet met l'accent sur la convivialité des espaces et la création de cheminements piétons et cyclistes. Certains accès seront conservés pour les livraisons et certains emplacements PMR seront gardés en surface.

## Les conteneurs enterrés



LoJeGa souhaite implanter 5 pôles enterrés composés de 4 conteneurs dont un pour les déchets tout venant, un pour les cartons, un pour les PMC, un pour les déchets verts et un emplacement libre. La concrétisation du projet est actuellement en attente de l'accord de principe de Bruxelles Environnement.



## Le réaménagement des rez-de-chaussée

En accord avec les principes du contrat de quartier, Lojega a le projet de réhabiliter plusieurs rez-de-chaussée afin de favoriser l'ouverture des espaces intérieurs vers l'extérieur. Le réaménagement des espaces extérieurs et leur requalification implique également le réaménagement de certains espaces au rez-de-chaussée des bâtiments du site Essegem afin de créer un tout cohérent.







# CHAPITRE V

UNE SOCIÉTÉ  
ENGAGÉE DANS  
LA TRANSITION  
ÉNERGÉTIQUE



# 01.

## LA GESTION DES ENERGIES

### 1.1. La situation actuelle

Le patrimoine LOJEGA compte 26 chaufferies collectives qui fonctionnent au gaz et qui alimentent en chauffage, et pour une partie en eau chaude sanitaire.

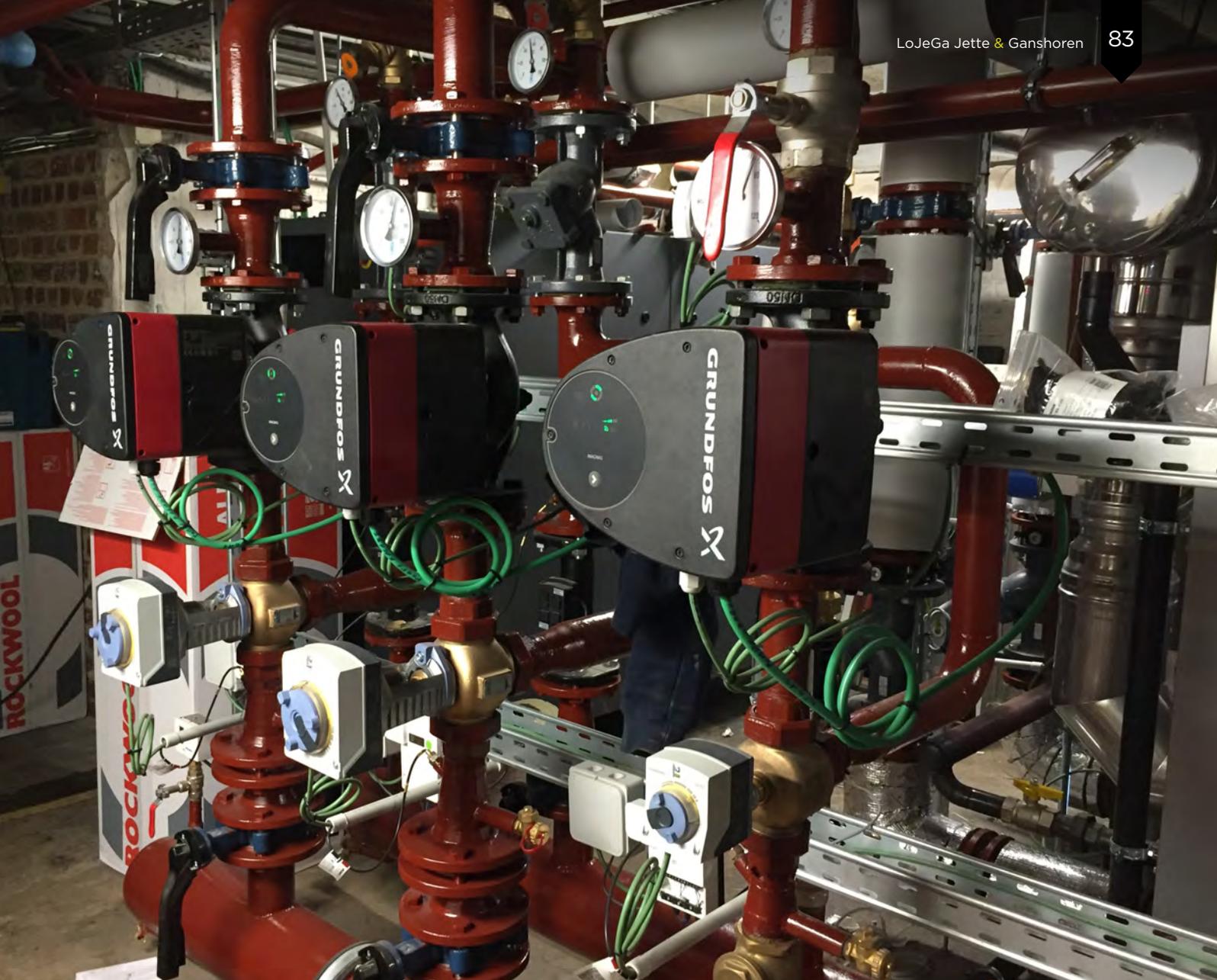
En 2021, l'ensemble de ces chaufferies a produit environ 26 millions de kilowattheures pour un point économique de 917.664,67 € et une émission de CO<sub>2</sub> d'environ 5450 tonnes, ce qui équivaut à un peu moins de 33 millions de kilomètres parcourus avec une voiture au diesel ! Cette distance c'est plus de 800 fois le tour de la terre ! La gestion des énergies et l'amélioration des performances du patrimoine de LOJEGA est donc cruciale d'un point de vue économique et écologique.



En observant la tendance des consommations surfaciques normalisées pour ces dernières années, on remarque une amélioration générale des performances de nos chaufferies collectives, comme quoi les efforts réalisés dans les années précédentes sont perceptibles. L'augmentation des consommations de 2019 à 2020 est principalement due à l'année Covid-19, mais aussi à l'installation d'une cogénération sur certains sites, notamment pour plusieurs bâtiments du site Van Overbeke.

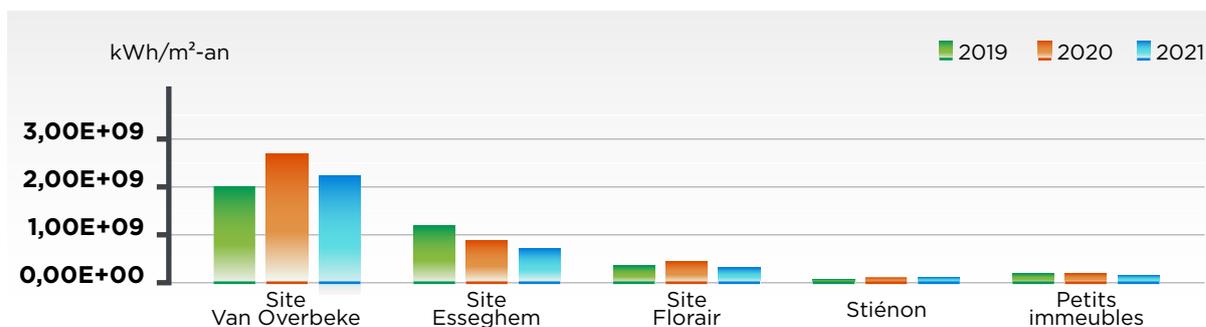
### Consommations surfaciques normalisées 2019-2021





En multipliant la consommation surfacique par la consommation totale, un indice de potentiel d'économies est créé et prend davantage compte des sites qui consomment le plus en absolu. Cela nous donne une meilleure idée de nos priorités d'investissements pour les prochaines années.

## Potentiel d'économies 2019-2021



## 1.2. Les impacts des investissements

### 1.2.1. Les rénovations des chaufferies terminées

Rénovations terminées	Avant travaux	Après travaux
Enveloppe des bâtiments Florair	131 kWh/m <sup>2</sup> .an	71 kWh/m <sup>2</sup> .an
Enveloppe du Van Overbeke 231-237	237 kWh/m <sup>2</sup> .an	184 kWh/m <sup>2</sup> .an
Chauffage Florair 4*	112.385 kWh	96.345 kWh
Chauffage Van Overbeke 231-237*	225.576 kWh	214.532 kWh
Chauffage Van Overbeke 243*	215.131 kWh	206.744 kWh

\* Comparaison entre la consommation des mois de décembre 2020 et 2021

### 1.2.2. Les rénovations à venir

#### A. Les rénovations lourdes



#### Essegheem 3 et 4

Plus de 50% de la surface rénovée et plusieurs techniques remplacées (les émetteurs de chauffage restent d'origine). L'électricité et la ventilation doivent également être remplacés.

 Rue Jules Lahaye 282-284  
1090 Jette

 133 logements concernés

 Rénovation lourde de l'enveloppe, sécurisation et mise en conformité

 8.916.209,79 €

 Fin de chantier prévue pour 2025



 Rue Jules Lahaye 300-302  
1090 Jette

 32 logements concernés

 Rénovation et isolation des toitures

 **1.633.261,97 €**

 Fin de chantier prévue pour 2022

## Essegem 6

Travaux visant le remplacement des revêtements des toitures existantes de manière à rendre celles-ci conformes aux normes PEB en vigueur, soit par des épaisseurs d'isolation thermique satisfaisantes.



 Rue Vanderveken 108  
1083 Ganshoren

 8 logements concernés

 Rénovation lourde d'immeubles à appartements inoccupés

 **1.651.149,62 €**

 Fin de chantier prévue pour 2022

## Roobaert-Vanderveken

Consommation d'énergie primaire après travaux : 85 kWh/m<sup>2</sup>.an (gain de 140 kWh/m<sup>2</sup>.an)

Classe énergétique (équivalent certificat PEB)  
= B

## B. Les rénovations chaufferie



Av. G. De Greef 201-2118  
1090 Jette



181 logements concernés



Rénovation de l'enveloppe, sécurisation  
et mise en conformité



**12.984.998,70 €**



Fin de chantier prévue pour 2022

### Florair 2 et 3

Plus de 50% de la surface rénovée et plusieurs techniques remplacées (les émetteurs de chauffage restent d'origine). L'électricité et la ventilation doivent également être remplacés.



Av. Van Overbeke 231-237  
1083 Ganshoren



99 logements concernés



Rénovation de l'enveloppe + ventilation



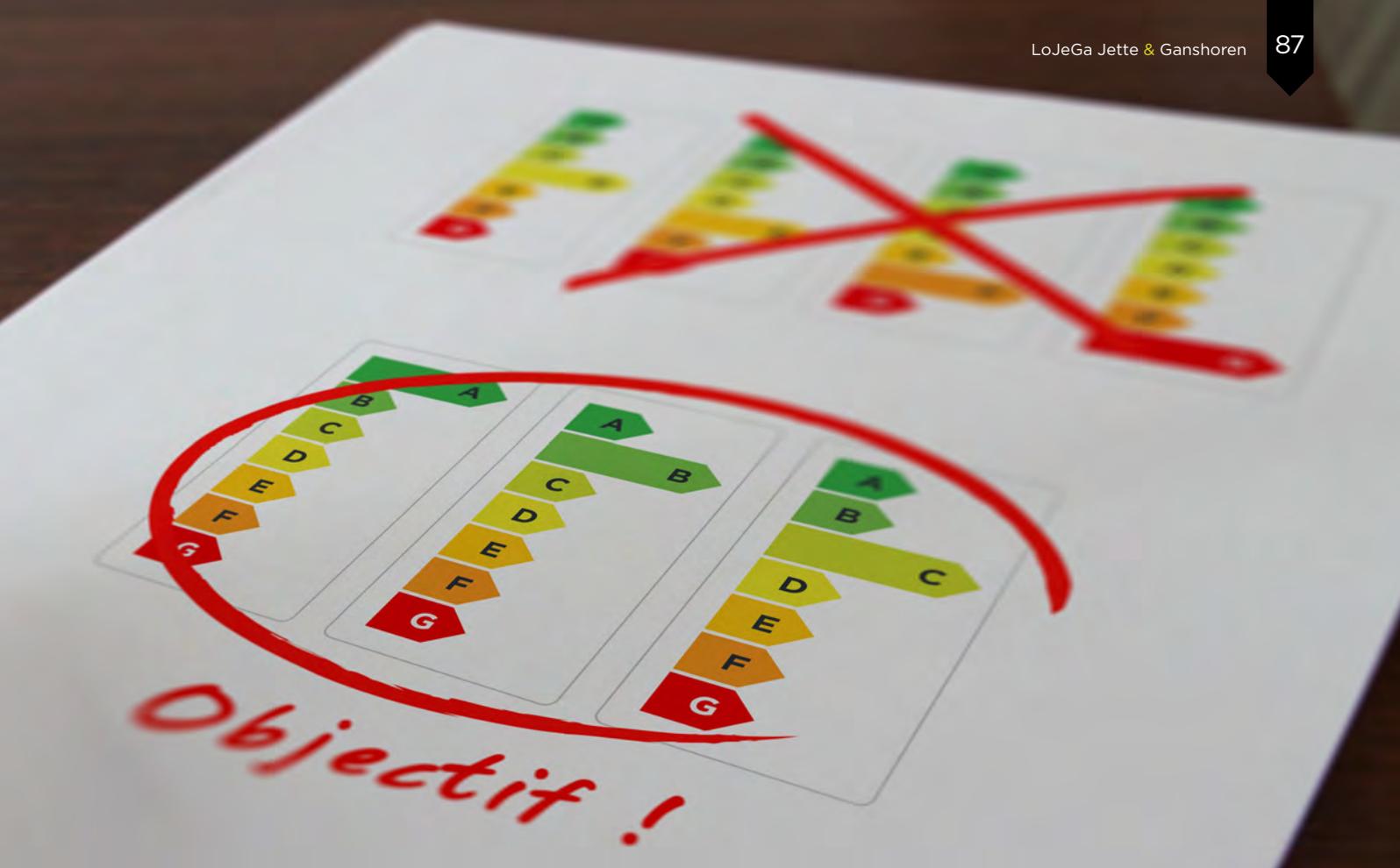
**4.000.000,00 €**



Fin de chantier prévue pour 2022

### Van Overbeke 231-237

Travaux qui consistent au placement d'un système de production et de distribution ECS, à l'installation d'une PAC eau/eau, à l'installation de ballons tampons de stockage ECS (avec résistance électrique, en cas de panne de la PAC) et à l'installation de panneaux PV sur les toitures des différents bâtiments, qui alimenteront partiellement en énergie électrique les PAC.



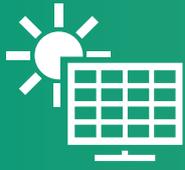
## C. Les objectifs pour 2022

Il s'agira pour LOJEGA de poursuivre les démarches visant à réduire la consommation énergétique, soit continuer d'investir dans des travaux de rénovations d'enveloppe ou de chauffage et compléter la phase programmation du PLAGE.

### 1.3. Le protocole PLAGE

Le Plan Local d'Actions pour la Gestion Énergétique (PLAGE) auquel nous sommes soumis doit nous permettre de réduire la consommation énergétique de nos bâtiments. En 2021, la phase de programmation a débuté.

Il est demandé de réaliser le cadastre énergétique de nos bâtiments et de rédiger un programme d'actions. Cette étape du PLAGE s'étend jusque début 2023, seule une partie du cadastre énergétique a été réalisée pour le moment.



# 02.

## LES PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES

Lojega investit dans le photovoltaïque et signe une convention avec la SLRB pour l'installation de panneaux sur certains bâtiments de notre patrimoine d'ici fin 2024. L'électricité produite par ces panneaux photovoltaïques répondra, lorsque possible, aux besoins communs du bâtiment (ascenseurs, chaufferie, éclairage des halls communs, ...) et diminuera donc la consommation d'électricité provenant du réseau de la région de Bruxelles-Capitale.

Nos bâtiments sélectionnés, car ils répondent aux critères de faisabilité technique et économique à l'intérieur du délai de la convention, sont :



Esseghem 3 et 4



Esseghem 6



Florair 2 et 3



Van Overbeke 231-237



Roobaert-Vanderveken.





Locataires	N°	Montant	Total	N°	Montant	Total
présents débiteurs	392	353.566,57 €	593.927,06 €	371	289.355,79 €	48.777,86 €
sortis débiteurs	86	242.260,49 €		67	192.386,67 €	
présents créditeurs	639	139.585,77 €		592	184.252,49 €	177.589,56 €
sortis créditeurs	29	-4.757,3 €		47	-13.386,67 €	
					<b>449.765,56 €</b>	<b>304.128,10 €</b>

\* le solde locataires présents débiteurs est le résultat de la comptabilisation des prélocataires immobiliers 120.





# CHAPITRE VI

## LE BILAN DES FINANCES

# 01.

## Les comptes annuels au 31 décembre 2021

### 1.1. Le bilan

ACTIF		2021	2020	Variation	
<b>ACTIFS IMMOBILISES</b>	<b>20/28</b>	<b>128.734.312,38</b>	<b>114.291.490,98</b>	<b>12,64%</b>	<b>14.442.821,40</b>
Frais d'établissement	20	0,00	0,00		
Immobilisations incorporelles	21	70,78	495,46	-85,71%	-424,68
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>22/27</b>	<b>128.734.241,60</b>	<b>114.290.995,52</b>	<b>12,64%</b>	<b>14.443.246,08</b>
A. Terrains et constructions	22	108.385.290,39	102.742.904,01	5,49%	5.642.386,38
B. Installations, machines et outillage	23	55.120,10	67.664,96	-18,54%	-12.544,86
C. Mobilier et matériel roulant	24	277.174,17	233.545,96	18,68%	43.628,21
D. Location-financement et droits similaires	25	189.495,12	196.227,24	-3,43%	-6.732,12
E. Autres immobilisations corporelles	26	-0,14	277.380,54	-100,00%	-277.380,68
F. En cours	27	19.827.161,96	10.773.272,81	84,04%	9.053.889,15
<b>Immobilisations financières</b>	<b>28</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>		
<b>ACTIFS CIRCULANTS</b>	<b>20/28</b>	<b>16.022.834,09</b>	<b>17.325.252,57</b>	<b>-7,52%</b>	<b>-1.321678,92</b>
<b>Créances à plus d'un an</b>	<b>29</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>		
A. Créances commerciales	290	0,00	0,00		
B. Autres autres créances	291	0,00	0,00		
<b>Stocks et commandes en cours</b>	<b>3</b>	<b>319.905,97</b>	<b>286.012,60</b>	<b>11,85%</b>	<b>33.893,37</b>
A1. Approvisionnements	30/34	319.905,97	286.012,60	11,85%	33.893,37
A5. Immeubles pour la vente	35				
<b>Créances à un an au plus</b>	<b>40/41</b>	<b>1.734.263,38</b>	<b>3.337.164,65</b>	<b>-48,03%</b>	<b>-1.622.161,71</b>
A. Sur locataires et acquéreurs	40	153.914,04	542.788,77	-71,64%	-388.874,73
B1. Sur la Région	413	1.440.567,64	2.673.854,62	-46,12%	-1.233.286,98
B2. Autres	41X	139.781,70	120.521,26	15,98%	19.260,44
<b>Placements de trésorerie</b>	<b>50/53</b>	<b>1.817,23</b>	<b>1.817,23</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00</b>
<b>Valeurs disponibles</b>	<b>54/58</b>	<b>13.888.365,93</b>	<b>13.377.863,35</b>	<b>3,82%</b>	<b>510.502,58</b>
A. Compte courant SLRB	550	13.232.525,30	12.759.308,23	3,71%	473.217,07
B. Autres établissements de crédits	551	651.682,76	614.761,05	6,01%	36.921,71
C. Autres	54/58	4.157,87	3.794,07	9,59%	363,80
<b>Comptes de régularisation</b>	<b>490/1</b>	<b>78.481,58</b>	<b>322.394,74</b>	<b>-75,66%</b>	<b>-243.913,16</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>20/58</b>	<b>144.757.146,47</b>	<b>131.616.743,55</b>	<b>9,98%</b>	<b>13.140.402,92</b>



L'actif s'élève en 2021 à 144.757.146,47 €, en progression de 9,98 % par rapport à 2020 dont 88,93 % sont constitués d'immobilisations corporelles.



Les Immobilisations corporelles 128.734.241,60 €, progressent de 12,64% et cette augmentation est dues à plusieurs faits, c'est-à-dire :

► **Terrains :**

11.611.428,77 €, est composé d'une acquisition supplémentaire de 1.610.818,53 € correspondant à l'acquisition du terrain communal de Jette d'Esseghem 5.

► **Constructions et travaux d'amélioration :**

96.773.861,62 €, reprend aussi l'acquisition des immeubles d'Esseghem 5 de la commune de Jette pour un montant de 7.525.548,35 €



### ► Immobilisés en cours :

19.827.161,96 €, qui correspond à des investissements qui ne sont pas encore en phase de réception provisoire. Celle-ci se déroulera en 2022 ou au plus tard et entraînera une première dotation pour amortissement pour l'exercice 2022 (ou plus tard). Ce sont les chantiers suivants :

Clos St Martin	455.659,84 €
Esseghem 1-6 toitures	1.263.257,46 €
Beleris Florair 2 & 3	10.249.816,51 €
Florair reno chauff	841.242,95 €
VO231-243 chauffage	338.226,70 €
Maisons Max smal—Vanderverken	4.788.447,66 €
VO231-237	672.367,77 €
<b>Différents autres chantiers</b>	<b>1.218.143,07 €</b>



Les stocks sont en augmentation de 1,85 % avec une valeur de 319.905,97 € et une variation de 33.893,37 €

### Les créances à un an au plus :



Sur locataires et acquéreurs : s'élèvent à 153.914,04 €, en diminution de 71,64 € et contient :

### ► Les réductions de valeurs :

	2020	2021
Sur locataires partis + 1 an : 100%	-132.787,52 €	-208.924,03 €
Sur locataires partis - 1 an : 50%	-59.575,65 €	-16.668,23 €
Sur locataires présents : 25%	-72.313,93 €	-87.936,57 €

### ► Le reclassement locataires créditeurs et fournisseurs débiteurs :

Clients créditeurs	178.049,36 €	144.061,50 €
Fournisseurs débiteur	-121.862,08 €	-118.834,84 €

### ► Autres créances :

Créances diverses	59.393,01 €	92.034,00 €
-------------------	-------------	-------------

**Sur la région** : atteignent 1.440.567,64 €, soit une diminution de -1.233.286,98 € et qui correspondent aux montants à percevoir de la SLRB pour les réductions enfants à charge et handicapés non encore remboursées et des soldes des années antérieures à suivre :

2019	11.899,22 €
2020	4.966,89 €
2021	1.409.379,33 €



Les **valeurs disponibles** s'élèvent à 13.888.365,93 € en légère augmentation (3,82%) et sont composés de :

► **Compte courant SLRB** alimenté par les produits des loyers (cf. la circulaire SLRB) et utilisé pour le paiement du précompte immobilier et des annuités :

2020	10.579.622,05 €
2021	10.848.602,63 €

► **Compte allocation de solidarité** : alimenté par la SLRB

2020	2.179.686,18 €
2021	2.383.922,67 €

► **Disponibilités de trésorerie** auprès des banques

2020	618.555,12 €
2021	655.840,63 €



Les **comptes de régularisation** : 78.481,58 €, en diminution de 75,66 %. Ce sont les charges exposées pendant l'exercice mais imputables à un exercice ultérieur. En 2020, nous avons les primes d'assurance RC et Incendie pour un montant de 204.366,08 € imputables à l'année 2021, ce qui n'est pas le cas pour cet exercice.



Le total du Passif s'élève à **144.785.679,80 €**  
en évolution de **10,01 %** et est bien sûr égal au total de l'actif.

PASSIF		2021	2020	Variation	
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>10/15</b>	<b>57.610.692,96</b>	<b>45.185.954,12</b>	<b>27,50%</b>	<b>94.973,74</b>
<b>Apport</b>	10	0	94.973,74	<b>0,00%</b>	<b>94.973,74</b>
Capital souscrit	100	132.563,44	132.563,44		
Capital non appelé (-)	101	-37.589,70	-37.589,70		
<b>Apport hors capital</b>	<b>11</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
Primes d'émission	110	0,00	0,00		
<b>Plus-values de réévaluation</b>	12	0,00	0,00		
<b>Réserves</b>	13	<b>25.726.475,94</b>	<b>21.830.781,24</b>	<b>17,84%</b>	<b>3.895.694,70</b>
<b>Bénéfice / Perte reportée</b>	14	0,00	0,00		<b>0,00</b>
<b>Subsides en capital</b>	15	<b>31.789.243,28</b>	<b>23.260.199,14</b>	<b>36,67%</b>	<b>8.529.044,14</b>
<b>PROVISIONS ET IMPOTS DIFFERES</b>	<b>16</b>	<b>3.861.138,51</b>	<b>7.721.056,39</b>	<b>-49,99%</b>	<b>-3.859.917,88</b>
Provisions pour pensions et obligations similaire	160	0,00	0,00		0,00
Charges fiscales	161	0,00	0,00		0,00
Grosses réparations et gros entretien	162	1.526.553,95	5.658.926,40	-73,02%	-4.132.372,45
Autres risques et charges	163/4/5/9	893.349,78	893.349,78	0,00%	0,00
Impôts différés	168	1.441.234,78	1.168.780,21	23,31%	272.454,57
<b>DETTES</b>	<b>17/49</b>	<b>83.285.315,00</b>	<b>78.709.733,04</b>	<b>5,81%</b>	<b>4.575.581,96</b>
<b>Dettes à plus d'un an</b>	17	77.405.238,31	71.089.563,75	8,88%	6.315.674,56
A. - SLRB	1770/3	77.227.291,86	70.865.929,58	8,98%	6.361.362,28
- Autres emprunts	172/6	0,00	0,00		0,00
B. Autres dettes	178/9	177.946,45	223.634,17	-20,43%	-45.687,72
- Garanties locatives	178	177.946,45	223.634,17	-20,43%	-45.687,72
- Autres	179	0,00	0,00		0,00
		5.722.000,00	7.461.320,06	-23,31%	-1.739.320,06
<b>Dettes à un an au plus</b>	42/48				
A. Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	42	3.259.001,46	2.816.162,51	15,72%	442.838,95
- Garanties locatives	428	0,00	0,00		0,00
- SLRB	427	3.259.001,46	2.816.162,51	15,72%	442.838,95
- Autres	422/4/9	0,00	0,00		0,00
B. Dettes financières	43	0,00	0,00		0,00
- SLRB	437	0,00	0,00		0,00
- Autres	430	0,00	0,00		0,00
C. Dettes commerciales	44	1.040.864,59	3.339.792,22	-68,83%	-2.298.927,63
E. Dettes sociales, fiscales et salariales	45	597.233,26	700.357,44	-14,72%	-103.124,18
- Précompte immobilier	4501	0,00	0,00		0,00
- Autres	45X	597.233,26	700.357,44	-14,72%	-103.124,18
F. Autres dettes	46/47/48	824.900,69	605.007,89	36,35%	219.892,80
<b>Comptes de régularisation</b>	492/3/99	158.076,69	158.849,23	-0,49%	-772,54
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>10/49</b>	<b>144.757.146,47</b>	<b>131.616.743,55</b>	<b>9,98%</b>	<b>13.140.402,92</b>

L'**apport** représente 39,79 % du total du bilan. Il s'agit d'un montant de 57.610.692,96 €, composé de réserves pour un montant de 25.726.475,94 € et de subsides en capital pour un montant de 31.789.243,28 €. Les réserves ont augmenté en fonction du résultat comptable de l'exercice de 2021, soit 3.895.694,70 €.

Les provisions et impôts différés s'élèvent à 3.861.138,51 € et se répartissent comme suit :



La **provision réparations et gros entretien** : 1.526.553,95 €.

Depuis 2021, suivant la circulaire 816 de la SLRB, une nouvelle règle est d'application. La provision au 01/01/2021 doit correspondre au total prévu dans le plan d'entretien 2021-2025. La différence doit être comptabilisée en une fois. Une reprise de provision a été actée pour un montant de 4.181.506,90 €.

La dotation au 31/12/2021 servira à remettre la provision du compte au niveau du total du nouveau plan d'entretien 2022-2026. Le montant de la dotation 2021 est de 49.134,45 €.

Le plan d'entretien doit être établi par le service technique en collaboration avec le service financier et validé par le Conseil d'Administration. Celui-ci devra être suffisamment détaillé et documenté pour qu'il puisse servir de justificatif acceptable pour l'administration fiscale pour la déductibilité.

Montant au Passif du bilan au 31/12/2021 : -1.526.553,95 €



**Provisions autres risques et charges** : sont constituées de 3 provisions :

Litige chantier : 526.026,33 €  
Litige licenciement de 31.366,45 €.

Provision pour désamiantage dans différents sites de Lojega : 335.957,00 €



**Provisions impôts différés sur subsides** à hauteur de -1.441.234,78 €.

Les SISP ne peuvent bénéficier de l'exonération fiscale des primes et subsides accordés par les régions (articles 193 bis et ter du CIR), car leurs opérations ne rentrent pas dans le cadre de la loi d'expansion économique.

En conséquence, les enregistrements des subsides s'accompagneront toujours d'une écriture de provision pour impôts différés

Les **dettes** s'élèvent à 83.285.315,00 € et sont en augmentation de 5,81 %. Elles sont expliquées par :



**Dettes à plus d'un an**, 77.405.238,31 € composés des emprunts auprès de la SLRB, qui est notre banquier, inhérents à notre activité et en progression de 8,88 % et les garanties locatives de 177.946,45 €.



**Dettes à un an au plus**, 5.722.000,00 € contenant le montant de l'amortissement en capital compris dans l'annuité de l'exercice suivant ; soit 3.259.001,46 €, aussi en augmentation de 15,72 %.



**Les dettes commerciales** soit les fournisseurs avec -680.738,83 € et les factures à recevoir de 360.125,76 €, les **dettes sociales, fiscales et salariales** avec 597.233,26 €, sont en diminution de 14,72%.



**Autres dettes** : 824.900,69 € soit en augmentation de 36,35 %, elles contiennent la provision pour le décompte de charges (645.904,94 €) ainsi que l'écriture en fin d'exercice pour les clients créditeurs pour un montant de 178.049,36 €



**Comptes de régularisation** : 158.076,69 €, soit un remboursement à faire du côté de la slrb (en cours d'analyse).

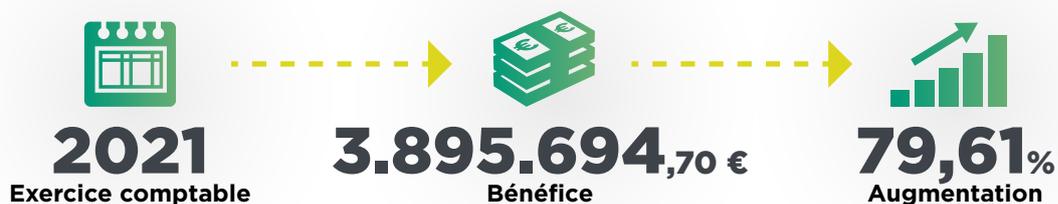


## 1.2. Le compte de résultat

Compte de résultat		2021	2020	Variation	
<b>VENTES ET PRESTATIONS</b>	<b>70/74</b>	<b>17.581.736,88</b>	<b>18.084.579,46</b>	<b>-2,78%</b>	<b>-502.842,58</b>
<b>A. Chiffres d'affaires</b>	<b>70</b>	<b>13.466.177,03</b>	<b>13.935.692,11</b>	<b>-3,37%</b>	<b>-469.515,08</b>
A.2. Pertes de loyers de base	700	15.578.423,38	15.206.354,05	2,45%	372.069,33
A.3. Réductions sociales nettes	701	-1.582.763,84	-1.410.131,32	12,24%	-172.632,52
A.4. Charges locatives	702	-3.262.524,37	-3.120.438,60	4,55%	-142.085,77
A.5. Ventes de maisons	703/4/5/7	2.645.243,33	3.149.782,16	-16,02%	-504.538,83
A.6. Cotisation de solidarité	706	0,00	0,00		0,00
A.7. Divers	709	93.012,17	110.125,82	-15,54%	-17.113,65
<b>C. Production immobilisée</b>	<b>708</b>	<b>-5.213,64</b>	<b>0,00</b>		<b>-5.213,64</b>
<b>D. Allocation de solidarité</b>	<b>71+72</b>	<b>1.004.867,65</b>	<b>904.183,35</b>	<b>11,14%</b>	<b>100.684,30</b>
<b>D'. Autres produits d'exploitation</b>	<b>73</b>	<b>2.340.328,95</b>	<b>2.139.275,99</b>	<b>9,40%</b>	<b>201.052,96</b>
<b>A. Approvisionnements et marchandises</b>	<b>74</b>	<b>770.363,25</b>	<b>1.105.428,01</b>	<b>-30,31%</b>	<b>-335.064,76</b>
<b>COUT DES VENTES ET PRESTATIONS</b>	<b>60/64</b>	<b>-13.877.830,19</b>	<b>-16.026.319,72</b>	<b>-13,41%</b>	<b>2.148.489,53</b>
<b>A. Approvisionnements et marchandises</b>	<b>60</b>	<b>-617.119,79</b>	<b>-468.749,15</b>	<b>31,65%</b>	<b>-148.370,64</b>
<b>B. Services et biens divers</b>	<b>61</b>	<b>-3.929.222,21</b>	<b>-3.288.867,95</b>	<b>19,47%</b>	<b>-640.354,26</b>
B.1. Administration générale	610	-641.659,18	-477.746,16	34,31%	-163.913,02
B.20. Travaux à charge SISP	6110+6112	-735.105,76	-479.349,84	53,35%	-255.755,92
B.21. Travaux à charge locataires	6111/9	-674.305,30	-690.927,42	-2,41%	16.622,12
B.3. Consommations	612	-1.439.445,07	-1.363.167,71	5,60%	-76.277,36
B.4. Matériel et machines	613	-66.769,48	-76.093,00	-12,25%	9.323,52
B.5. Assurances	614	-188.365,17	-182.614,60	3,15%	-5.750,57
B.6. Frais d'actes et de contentieux	615	-54.784,72	83.599,29	-165,53%	-138.384,01
B.7. Divers	616	-4.011,34	-4.608,29	-12,95%	596,95
B.8. Intérimaires	617+626	-67.060,99	-40.855,82	64,14%	-26.205,17
B.9. Administrateur	618+6200	-57.715,20	-57.104,40	1,07%	-610,80
<b>C. Rémunér., charges soc., pensions</b>	<b>62</b>	<b>-5.846.955,13</b>	<b>-5.348.134,84</b>	<b>9,33%</b>	<b>-498.820,29</b>
C.1. Employés	6201+6202	-2.411.677,08	-2.125.883,33	13,44%	-285.793,75
C.2. Ouvriers	6203+6204	-1.712.930,22	-1.481.662,78	15,61%	-231.267,44
C.3. ONSS	621	-1.227.088,74	-1.126.750,17	8,91%	-100.338,57
C.4. Extra-légal	622	-290.694,71	-321.957,14	-9,71%	31.262,43
C.5. Autres frais de personnel	623	-392.708,12	-306.385,50	28,17%	-86.322,62
C.6. Pensions	624	0,00	0,00		0,00
C.7. Provisions PV et primes	625+627	188.143,74	14.504,08	1197,18%	173.639,66

<b>D. Amortissements</b>	<b>630</b>	<b>-5.876.791,19</b>	<b>-5.873.367,14</b>	<b>0,06%</b>	<b>-38.968,67</b>
D.1. Constructions	6302	-5.738.263,89	-5.756.036,20	-0,31%	-17.772,31
D.2. Autres	30 hors 630	-138.527,30	-117.330,94	18,07%	-21.196,36
<b>E. RDV/stocks et créances commerciales</b>	<b>631/4</b>	<b>48.851,73</b>	<b>300.997,78</b>	<b>-83,77%</b>	<b>-252.146,05</b>
<b>F. Provisions pour risques et charges</b>	<b>635/9</b>	<b>4.132.372,45</b>	<b>544.351,24</b>	<b>659,14%</b>	<b>3.588.021,21</b>
F.1. Grosses réparations et gros entretiens	636	4.132.372,45	568.111,44	627,39%	3.564.261,01
F.2. Autres	35+637+63	0,00	-23.760,20	-100,00%	23.760,20
<b>G. Autres charges d'exploitation</b>	<b>640/8</b>	<b>-1.788.966,05</b>	<b>-1.892.549,66</b>	<b>-5,47%</b>	<b>103.583,61</b>
G.1. Précompte immobilier	64000	-1.581.727,20	-1.552.732,88	1,87%	-28.994,32
G.2. Autres	640/8-6400	-207.238,85	-339.816,78	-39,01%	132.577,93
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>70/64</b>	<b>3.703.906,69</b>	<b>2.058.259,74</b>	<b>79,95%</b>	<b>1.645.646,95</b>
<b>Produits financiers</b>	<b>75</b>	<b>1.373.226,75</b>	<b>1.378.144,51</b>	<b>-0,36%</b>	<b>-4.917,76</b>
Intérêts sur compte courant SLRB	75100	267.049,68	244.684,44	9,14%	22.365,24
Subsides en capital	753	1.106.171,11	1.113.348,52	-0,64%	-7.177,41
Autres produits financiers	75 autre	5,96	20.111,55	-99,97%	-20.105,59
<b>Charges financières</b>	<b>75</b>	<b>-1.161.804,70</b>	<b>-1.182.816,81</b>	<b>-1,78%</b>	<b>21.012,11</b>
Intérêts sur compte courant SLRB	65009	0,00	0,00		0,00
Intérêts sur emprunts SLRB	5000/6500	-1.159.898,56	-1.176.894,64	-1,44%	16.996,08
Charges financières diverses	6501/6503	-1.906,14	-5.922,17	-67,81%	4.016,03
<b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS</b>	<b>70/65</b>	<b>3.915.328,74</b>	<b>2.253.587,44</b>	<b>73,74%</b>	<b>1.661.741,30</b>
Produits exceptionnels	76	9.256,39	7.650,09	21,00%	1.606,30
Charges exceptionnelles	66	-128.981,14	-4.396,60	2833,66%	-124.584,54
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE AVANT IMPÔTS</b>	<b>70/66</b>	<b>3.795.603,99</b>	<b>2.256.840,93</b>	<b>68,18%</b>	<b>1.538.763,06</b>
Impôts	67/77	41.871,18	-134.145,57	-131,21%	176.016,75
Prélèvements	68/78	58.219,53	58.597,29	-0,64%	-377,76
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE À AFFECTER</b>	<b>70/68</b>	<b>3.895.694,70</b>	<b>2.181.292,65</b>	<b>78,60%</b>	<b>1.714.402,05</b>

**Le résultat après impôt de l'exercice comptable 2021 s'établit par un bénéfice comptable de 3.895.694,70 €, en augmentation de 78,61 % par rapport à 2020.**



Une augmentation de notre résultat de l'exercice comptable de 1.714.402,05 € est constatée. Hors impact de la reprise de provision pour gros entretien et grosse réparation, l'année est clôturée avec une perte comptable de -285.812,20 €. Même si la société revêt la forme d'une société commerciale, son objet est incontestablement à finalité sociale. L'équilibre financier est, bien sûr, un objectif à atteindre, mais ne peut pas, dans le cas, d'une Société Immobilière de Service Public, être une condition sine qua non au maintien de l'activité.

**Le résultat se dégage comme suit :**



**Le total des ventes et prestations (comptes 70/74) s'élève à 17.581.736,88 €, soit une diminution de -2,78% par rapport à 2020.**



**A. Notre chiffre d'affaires** 13.466.177,03 €, alimenté pour l'essentiel par les loyers de base et charges locatives, est en diminution de -3,37 % et représente 76,59 % du total de nos revenus d'exploitation. Cette diminution est due par :



**A2. Le manque à gagner sur nos innocupés**, qui s'élèvent au 31/12 à -1.582.763,84 €, soit en augmentation de 12,24 % et représente 12,24% par rapport à nos loyers de base. S'y trouvent aussi -230.408,62 € au niveau des garages. C'est autant de recettes en moins pour faire face à nos dépenses utiles pour mener à bien notre mission.



**A3. Réductions sociales nettes**, qui s'élèvent à 3.262.524.37 €, en augmentation de 4,55 %. Cette rubrique est constituée des adaptations à la hausse ou la baisse, ou réductions des revenus locatifs de base par rapport au loyer réel pour enfants à charge, pour personnes handicapées ainsi que les régularisations aux revenus et la réduction de loyer pour les mutations forcées.



**A4.** Le niveau des **provisions locatives** est resté constant en 2020, nous constatons une diminution importante de celles-ci, soit -16,04%, elles s'élèvent à 2.645.243,33 €. Cette diminution s'explique, entre autre, par le coût à charge de Lojega après le décompte de 912.843,75 €. Ce coût est le remboursement aux locataires des provisions locatives trop élevées imputées aux locataires. Cette charge est composée :

- du solde du décompte de charges 2020 : 254.979,03 € (malgré une provision de 370.000,00 €)
- de la provision du décompte de charges 2021 : 593.730,08 €.



**C. La production immobilisée**, correspondant à des travaux exécutés par la régie et faisant partie intégrante du prix de revient des immobilisés 1.004.867,65 €, est en augmentation de 11,14 % et représente 5,71 % du total de nos revenus d'exploitation.



**D. L'allocation de solidarité**, est à mettre en relation avec l'évolution du déficit social de l'année précédente et s'élève à - 2.340.328,95 € - et croît de 9,40 %



**D'. Les autres produits d'exploitation sont de 770.363,25 €**, ils sont en diminution de -30,31% % à la suite de la non-reconduction partielle ou totale de primes telles que

- Inhérentes à la rénovation (basse énergie) de Bxl environnement : de 197.725 € en 2020 à 46.789,60 € en 2021.
- Financement Travailleur par la SLRB : de 162.500 € en 2020 à 70.056,84 € en 2021
- Incitants ORBEM-VFSIPH : de 360.976,78 € en 2020 à 350.579,72 €
- Travaux facturés au locataire : de 53.856,23 € à 18.559,59 €

La mise en place d'un processus pour associer à chaque chantier la recherche d'un financement pouvant apporter une meilleure rentabilité (les aides régionales, ...) s'avère être une nécessité.



**Les coûts de vente et de prestations (comptes 60/64) sont en diminution de 13,41 % par rapport à 2020 et s'élèvent à -13.877.830,19 €. Les postes les plus importants sont :**



**A. Les achats de marchandises en stock** : -617.119,79 € l'état du stock a augmenté de 31,65 % par rapport à 2020. Il est important de revoir la politique de gestion de notre stock afin d'éviter une immobilisation de capitaux.



**B.** Les **services des biens divers** sont en nette augmentation par rapport à 2020, s'élevant à -3.929.222,21 € et sont le 3ème poste en importance soit, 28,31% par rapport aux coûts totaux des frais d'exploitation. Ils sont composés des frais relatifs :



**B1. Administration générale** s'élevant à -641.659,18 €, soit une augmentation de 34,31 %. Ce sont nos frais de fonctionnement composés principalement de :

- Imprimés et fournitures de bureau : 54.418,95 €, (+15,97% vs 2020)
- Frais de téléphone : 47.537,60 € (+17,22% vs 2020)
- **Prestations informatiques et téléphoniques** : 192.305,74 €, en augmentation de 36,83%. Il serait utile de se poser la question sur la bonne utilisation des licences :
  - 3 P (application marché public) : 19.198,26 €
  - Geoit (autocad) : 24.929,26 €
  - La mise en place de l'intranet : 10.349,45 €
- Canon emphytéotique (Rusatira) : 46.923,42 €
- **Frais de secrétariat social SD Worx** : 32.469,32 €, en augmentation de 35,16 %
- **Honoraires** : 58.584,53 €, en augmentation de 339,86 €. Sur ce poste est comptabilisé les sous-traitants pour les traductions pour un montant de 27.031,58 €. Les autres postes sont des consultants spécifiques à la direction du patrimoine, Deplasse et associés (11.606,93 €). De plus, en 2020, il y a eu une reprise de provision de litiges, ce qui démontre une charge supplémentaire pour cette année.
- **Frais de recrutement** : 18.778,59 €, composé principalement des frais de recherche de candidats (Alterjob, Références, Stepstone)
- **Frais divers d'administration** : 84.203,79 €, en augmentation de 9,18 % et sont composés de :
  - Nos périodiques (journal) et rapport annuel/activités : 34.533,40 € (Entre rêves et réalité)
  - Machines à café : 6.291,29 €
  - Boissons du personnel : 11.857,52 €
  - Commission Bepark pour la gestion des garages de l'immeuble Stienon pour un montant total de 16.630,62 €
- **Frais divers du personnel** : 13.975,50 €, ce sont les frais d'assessment de la société FENIX CONSULTING



**B20. Travaux à charge de la SISP**, c'est-à-dire, l'entretien et la maintenance des immeubles à hauteur de - 735.105,76 €, en augmentation de 53,34 % et sont à charge de Lojega. Il serait nécessaire de revoir la politique de gestion de ces frais et d'en dégager une bonne pratique en matière de validation d'immobilisés (activation).



**B21. Travaux dans nos immeubles à charge du locataire** (charges locatives) pour un montant de -674.305,30€ sont restés, quant à eux, assez stables (-2,41%) par rapport à l'année précédente.

 **B3. Consommations d'eau et d'énergie** (gaz, électricité) : 1.439.445,07 € sont aussi en augmentation de 5,60 %, à hauteur de 1.234.928,61 € à charge des locataires et 97.159,93 € à charge de Lojega. Par contre, le coût de la co-génération a diminué de 50,27 %, passant de 197.115,47 € en 2020 à -98.016,79 € en 2021.

 **B4. Matériel et machines** (matériel de bureau, petit outillage, frais matériel roulant) : 66.769,48 € en diminution de 18,25% par rapport à l'année précédente

 **B5. Assurances** : 188.365,17 €, 3,15 % par rapport à l'année passée

 **B6. Frais d'actes et de contentieux** : -54.784,72 €. L'année passée une reprise de provision a favorisé le résultat

 **B7. Divers** : 4.011,34 € en diminution de 12,95 €

 **B8. Intérimaires** : -67.060,99 € en augmentation de 64,14 % (4 intérimaires pour l'accueil technique)

 **B9. Administrateur** : 57.715,20 € (rien à signaler)



**C. Les rémunérations et charges sociales** (-5.846.955,13 €) sont le 2<sup>ème</sup> poste le plus important avec 42,13 % du total des frais d'exploitation, et sont en augmentation de 9,33% par rapport à 2020.

Il est à noter, qu'il s'agit, ici, du coût global des rémunérations et qu'une partie de celles-ci est à charge des locataires (concierges, nettoyeurs et stewards)

L'augmentation est due non seulement à l'augmentation barémique et l'index de 2% en octobre 2021 ainsi qu'à l'engagement/départ du personnel (137.920,15 €), mais aussi à des indemnités de rupture (3 dossiers) pour un montant total de 348.730,10 € (opération non récurrentes).



**D. Les amortissements, -5.846.955,13 €** sont stables par rapport en 2020, soit une légère différence de 0,06 % par rapport à 2020. Les dotations aux amortissements restent encore le premier poste des coûts de vente et prestation et représentent 32,45 %.

	2020	2021
Sur immobilisations incorporelles	-499,07 €	-54371 €
Sur constructions	-5.756.036,20 €	-5.738.263,89 €
Sur installations, machines et outillages	-10.904,03 €	-12.544,86 €
Sur mobilier et matériel roulant	-65.709,36 €	-85.220,25 €
Sur immobilisations détenues en loc. Fin.	-6.732,12 €	-6.732,12 €
Sur immobilisations corporelles	-33.486,36 €	-33.486,36 €



**E. Réduction de valeur/stocks et créances commerciales** : différents dossiers ont été mis en non-valeur (voir ci-après) et par conséquent, une reprise de la provision selon la règle de la SLRB a été réalisée pour un montant de 48.851,73 €

	Locataires présents 25%	Locataires sortis -1an 50%	Locataires sortis + 1 an 100%	TOTAL
Au 31/12/2020	87.936,57 €	16.668,23 €	208.924,03 €	313.528,83 €
Reprise	-15.622,64 €		-76.136,51 €	-91.759,15 €
Dotation		42.907,42 €		42.907,42 €
Au 31/12/2021	72.313,94 €	59.575,65 €	132.787,52 €	264.677,10 €

► D'où une reprise de 48.851,73 €



**F. Provisions réparations et gros entretien (voir circulaire 816)** : un groupe de travail SLRB/SISP/Réviseur a été mis en place afin d'examiner la comptabilisation et le traitement fiscal de la provision gros entretiens et grosses réparations. La provision au 31/12/2021 doit correspondre au total prévu dans le plan d'entretien 2022-2026 pour les 5 années. Les SISP, avec les décisions du SPF (SDA) peuvent déduire fiscalement ces provisions, MAIS, elles devront toujours être justifiées avec le plan. Le plan d'entretien à 5 ans est établi par le service technique en collaboration avec le service financier et validé par le CA de la SISP. La preuve de sa réalité économique sera ce plan d'entretien

Cependant, nous n'avons pour le moment pas l'accord du SPF sur la rétroactivité. Par prudence, au niveau fiscal, nous avons deux principes fiscaux (soit une non-déductibilité pour la période du 10/01/2018 au 31/12/2020, soit une déductibilité rétablie à partir du 01/01/2021).

Si une SISP a une provision inférieure ou supérieure au plan d'entretien à 5 ans, elle comptabilise la différence en une fois avec une dotation ou une reprise pour faire correspondre la provision au plan

Pour tenir compte de cela, nos règles d'évaluation sont à modifier.

La dotation sera de 49.134,45 € pour correspondre à la moyenne des 5 années du plan d'entretien 2022-2016, soit un montant bilan de 1.526.533,95 € € pour charges futures (travaux extérieurs et intérieurs).

Une reprise de -4.181.506,90 € correspond au solde de la provision constituée au 31/12/2017



### G. Autres charges d'exploitation ( -1.586.466,79 € )

- **Précompte immobilier** pour un montant de 1.581.727,20 €, en augmentation de 1,87%
- **Moins-value sur réalisation de créances sur locataires** pour un montant de 207.238,85 € (63 dossiers non récupérables composés de décès : 99.973,26 € et + 5 ans : 102.784,88 €).

Le résultat financier se constitue



### H. des produits financiers (1.373.226,75 €) représentés principalement par

- Les intérêts sur le compte courant SLRB : 267.049,68 € en progression de 9,14% par rapport à 2020.
- Les subsides en capital : 1.106.171,11 €



### I. des charges financières (-1.161.804,70 €) représentées principalement par

- Les intérêts sur emprunt (SLRB : -1.159.898,56 €)

et dégage un résultat courant avant impôts de 3.915.328,74 €, en progression de 73,74%.

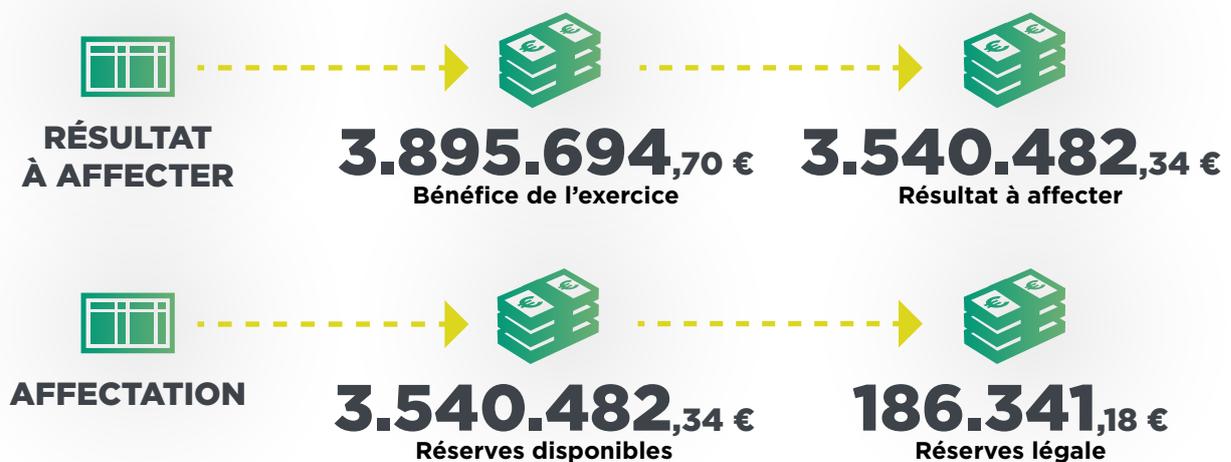
A cela, il faut aussi prendre en considération les **charges exceptionnelles** :

- Impact du non-respect de l'article 19 du code TVA : 118.598,56 €
- Indemnité rupture de contrat : 2.445,60 €
- Autres (Intérêt de retard, amendes,...) : 7.986,98 €

Le résultat de l'exercice comptable à affecter est de 3.895.694,70 €.

## 1.2.1. L'affectation du résultat

Le bénéfice de l'exercice s'élève à 3.895.694.70 €. Le Conseil d'administration propose d'affecter le résultat comme suit :



## 1.2.2. Les renseignements quant aux circonstances qui pourraient influencer sensiblement le développement de la société



Suite aux mesures du gouvernement fédéral prises dans le cadre de la pandémie du Covid, LOJEGA a pris des dispositions adéquates afin de préserver son personnel mais aussi ses locataires.



Le télétravail a été favorisé pour les fonctions qui le permettaient. Ceci a mené LOJEGA à revoir aussi sa stratégie IT afin d'autoriser le travail à distance et d'envisager que cette nouvelle manière d'organisation perdurera dans l'usage. En outre, cette pandémie a ralenti certains projets d'investissements ainsi que les travaux de la régie.



Enfin, LOJEGA a entamé et poursuivi une large réflexion et concertation concernant son organisation (organigramme, cadre fonctionnel, description de fonction, évaluation du personnel, etc ...) et ses processus, eu égard aux objectifs définis par le contrat de gestion Lojega/SLRB et à une volonté ferme de progresser significativement à tous les niveaux.

Cette concertation a abouti à plusieurs mesures arrêtées par le Conseil d'Attribution début 2021.

D'autres mesures suivront !

## 1.2.3. Les risques et incertitudes

Les risques et incertitudes auxquels la société est confrontée sont essentiellement :

- ▶ **Risque de liquidité** : le financement relatif à l'entretien d'un patrimoine vieillissant se faisant sur base de la trésorerie propre de l'entreprise nécessite un suivi attentif
- ▶ **Risque de non-réalisation de l'objet social** : le vide locatif
- ▶ **Risque de sous-traitance** : l'avancement des travaux
- ▶ **Risque locataire** : l'âge moyen et le revenu moyen de nos locataires, ou encore la composition de leur famille, la paupérisation de la population pouvant entraîner à terme des problèmes financiers et sociaux.

# 02.

## LA GESTION DES ARRIÉRÉS

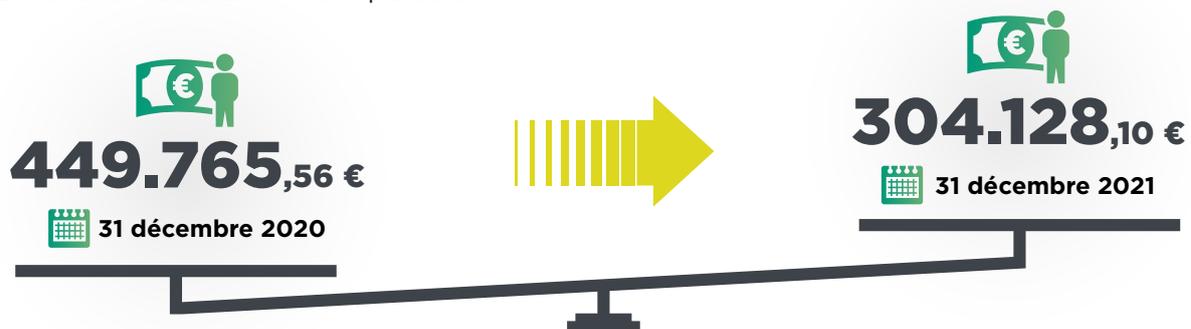


Le service juridique et contentieux de LoJeGa poursuit sa mission de gestion des arriérés locatifs autrement dit la récupération des arriérés de loyers et autres dettes locatives tout en évitant, dans la mesure du possible, les expulsions.

La maîtrise et la résorption de l'arriéré locatif global sont les objectifs principaux du service contentieux. Pour ce faire, les membres du service travaillent en étroite collaboration avec les membres du service social, du service locatif, du service comptabilité ainsi que les membres de la branche Patrimoine.

### Résultats et analyse des arriérés contentieux au 31 décembre 2021

Le total de la balance client passe de :



Locataires	N <sup>bre</sup>	Montant	Total	N <sup>bre</sup>	Montant	Total
présents débiteurs	392	351.566,57 €	593.827,06 €	371	289.355,79 €	481.717,46 €
sortis débiteurs	86	242.260,49 €		67	192.361,67 €	
présents créditeurs	619	-139.585,77 €	-144.061,05 €	662	-164.252,49 €*	-177.589,36 €
sortis créditeurs	29	-4.475,73 €		47	-13.336,87 €	
			<b>449.765,56 €</b>			<b>304.128,10 €</b>

\*le solde locataires présents créditeurs est le résultat de la comptabilisation des précomptes immobiliers 2021.



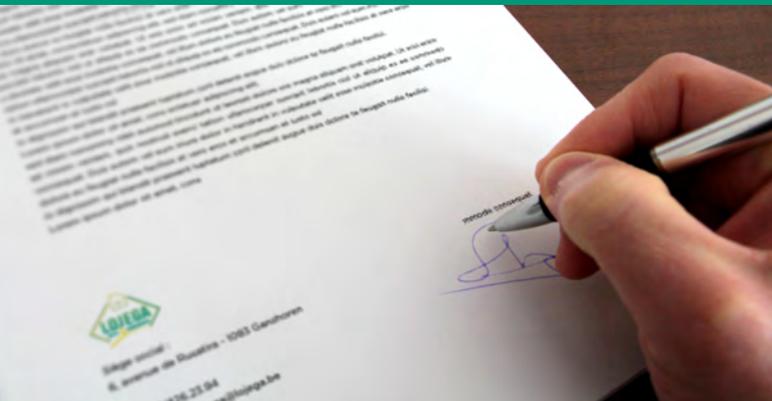
## 2.1. Les expulsions

En 2021, la SISF a dû se résoudre à procéder à trois expulsions domiciliaires. Un quatrième ménage a restitué volontairement les lieux loués avant l'amorce de la phase finale d'expulsion.

La SISF est restée dépendante des moratoires successifs interdisant les expulsions domiciliaires pendant plusieurs mois (suites crise sanitaire). Ces moratoires ont pris fin le 25 avril 2021 (*Arrêté du 26/02/2021 du Ministre-Président de la Région de Bruxelles-Capitale interdisant les expulsions domiciliaires jusqu'au 31/03/2021 inclus prolongé jusqu'au 25/04/2021 inclus*).

	2020	2021
Perception de la somme demandée pour suspendre l'expulsion	1	0
Comité demande une représentation ultérieure du dossier/octroi délai complémentaire	0	0
Suspension de l'expulsion suite à une mise sous administration provisoire du locataire/guidance budgétaire	0	0
Suspension de l'expulsion suite à l'opposition faite au jugement	0	0
Expulsion impossible techniquement (erreur jugement...)	0	1
Sortie à l'amiable avant expulsion/Remise du renon ou clés du logement par locataire	1	1
Expulsion en cours en attente du paiement des sommes demandées	0	0
Expulsion effective	1	3
Refus DS	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>1</b>	<b>3</b>

## 2.2. Les mises en non-valeur

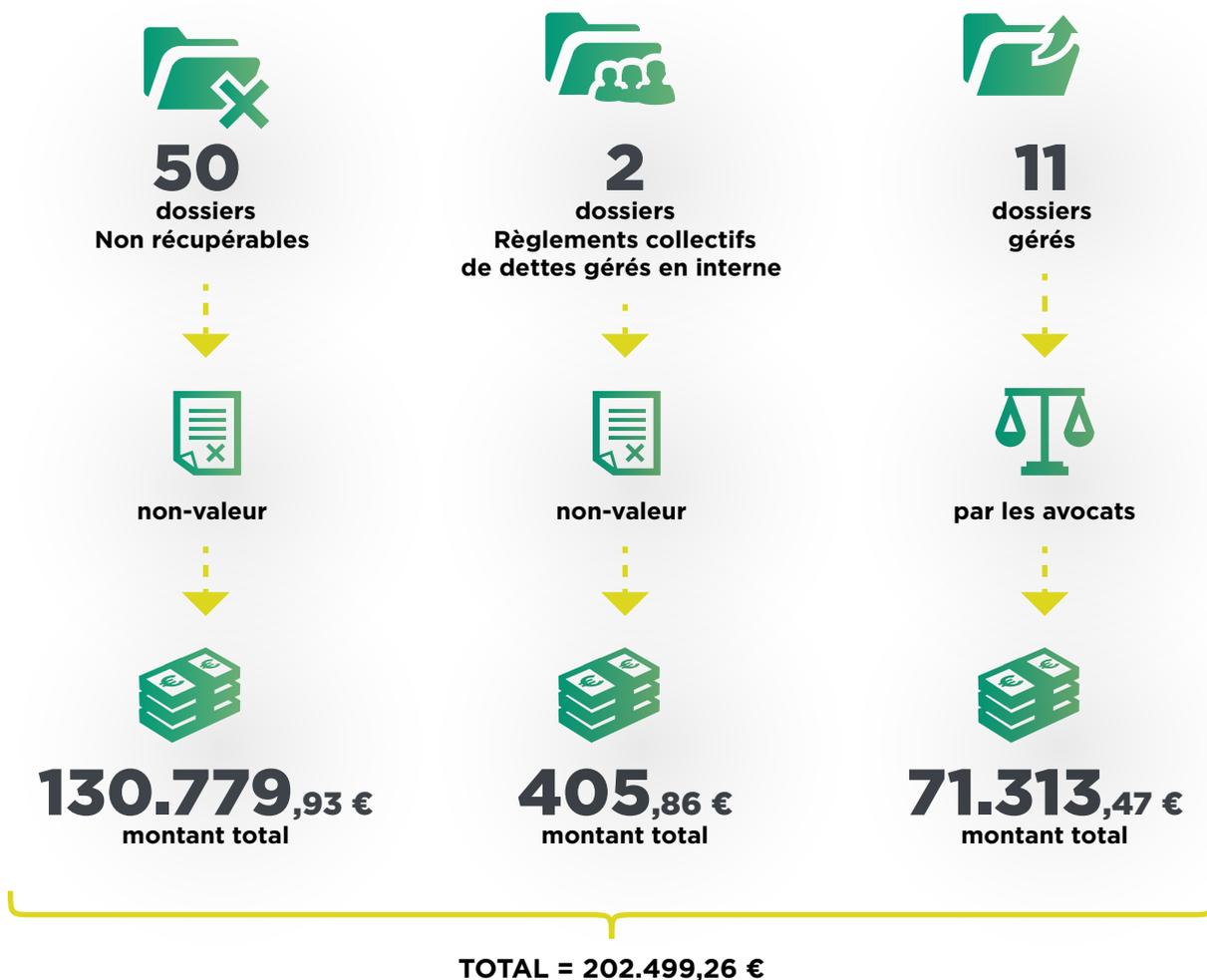


Chaque année également, certains dossiers débiteurs de locataires sortis sont acceptés par le Conseil d'administration de LoJega en tant que créances irrécouvrables. Ce sont des dossiers pour lesquels nous pouvons raisonnablement estimer que notre créance ne sera pas récupérable suite par exemple à plusieurs tentatives vaines d'exécution, une succession déficitaire, un règlement collectif de dettes avec remise totale de dettes, un solde restant dû peu élevé et dont les frais de recouvrement seraient plus onéreux que le solde en lui-même, ...

En 2021, le Conseil d'administration a poursuivi l'application de la règle imposée par la SLRB qui prévoit qu'au terme de 5 ans, la créance ainsi que la réduction de valeur doivent être extournées définitivement de façon à ne plus apparaître dans le bilan. Ceci se fait indépendamment des procédures en justice en cours.

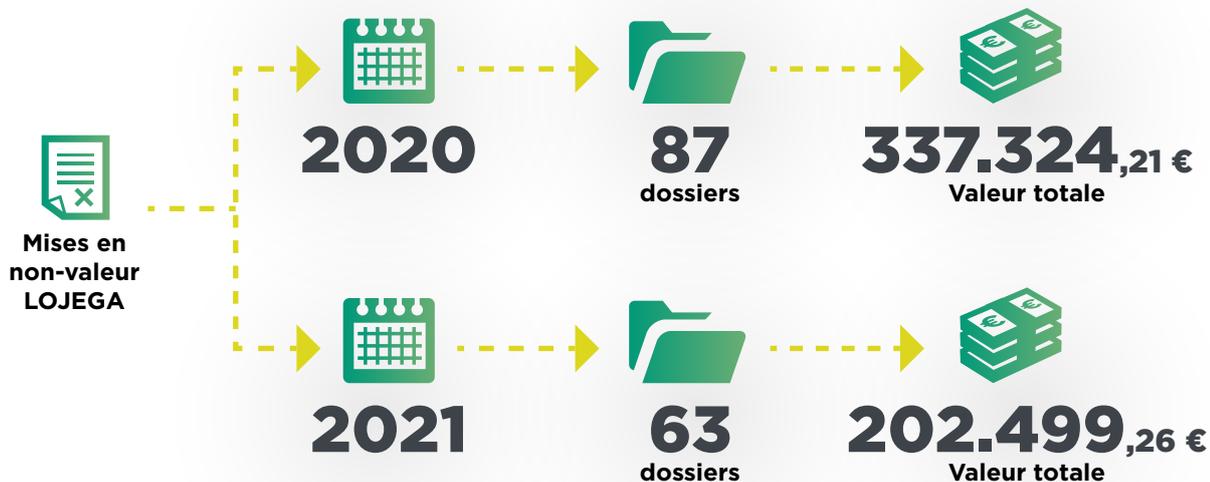
Si la Justice décide d'un remboursement du locataire après l'extourne, il est directement passé en produit.

En 2021, les dossiers suivants ont été mis en non-valeur :



Remarque : L'action justice est toujours en cours pour certains dossiers.

Ces arriérés sont provisionnés à 100 %.









# CHAPITRE VII

## LA STRUCTURE INTERNE

# 01. LES INSTANCES DÉCISIONNELLES



## 1.1. L'Assemblée Générale

Il s'agit de la réunion des actionnaires et des dirigeants de Lojega. Ses compétences sont réservées par le Code des sociétés et sont les suivantes :

- 1- La nomination et la révocation des administrateurs et des gérants.
- 2- L'octroi de la décharge aux administrateurs, gérants et commissaires ; l'octroi ou non d'une rémunération aux personnes précitées.
- 3- L'examen des comptes annuels et du rapport de gestion. Elle décide de l'approbation des comptes annuels et de l'affectation du résultat.

L'assemblée générale ne peut intervenir dans la gestion de la société.

### Les sociétaires

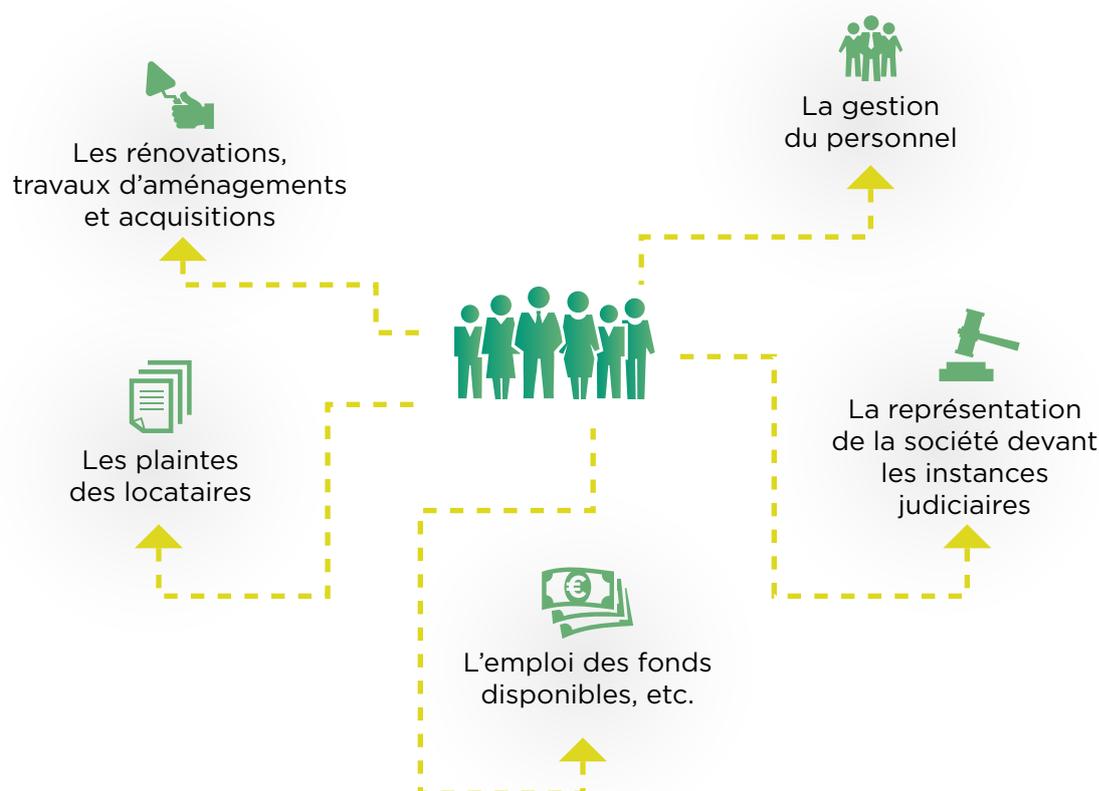
Nom	Parts	Capital total €
Région Bruxelles-Capitale ( représentée par la SLRB)	2.886	7.157,28
LOJEGA	871	2.160,08
Commune de Jette	13.965	34.633,20
Commune de Ganshoren	21.542	53.424,16
CPAS de Jette	6.200	15.376,00
CPAS de Ganshoren	3.627	8.994,96
D'HAINAUT Jean-Marie	10	24,8
PIROTTIN Jean-Louis	10	24,8
SERKEYN Ronald	12	29,76
WILLEMS Louise	5	12,4
CLERMONT Béatrice	3.605	8.940,40
FRISON Jean-Pierre	5	12,4

EMPAIN Paul-Marie	35	86,8
NEIRINCK Claude	5	12,4
WERRIE Jean	255	632,4
VAN CRAENENBROECK John	100	248
FRISON Louis	5	12,4
MARY Alix	5	12,4
SCHUEREMANS Michèle	15	37,2
BREWAEYS Renée	5	12,4
VANDERHAEGHE François	10	24,8
VERMOUT Marcel	10	24,8
HERMANUS Auguste	5	12,4
DUQUENNE Félicien	10	24,8
LEROY Paul	7	17,36
WARMAN Marcel	5	12,4
MOULART Paul	5	12,4
MATERNE Christian	10	24,8
HUYGENS Charles	5	12,4
BALDAUF Rosette	5	12,4
GODET Marie-Hélène	5	12,4
VANHAELLEN Francis	5	12,4
DENIS Jean-Paul	5	12,4
MARIN Gianni	6	14,88
LACROIX Bernard	6	14,88
DE KEYSER Marina	5	12,4
FALJAOUI Abdesselam	5	12,4
GUY Gérard	5	12,4
DEMOL Christophe	9	22,32
VAN NUFFEL Bernard	8	19,84
ADAM Marie-Paule	5	12,4
MOLHANT Valérie	2	4,96
DEKONINCK Christine	7	17,36
DAMMAN Joanna	18	44,64
DESUTER Gauthier	15	37,2
BEAUTHIER R.	15	37,2
COPPENS René	11	27,28
FONTAINE Paul	7	17,36
DEBUYCK Ginette	7	17,36
DEMESMAEKER Hendrik	7	17,36
ARENTS ANNE	7	17,36
CARTHÉ Michèle	33	81,84
DELVAUX Marc	7	17,36
COPPENS Joseph	7	17,36
OBEID Stéphane	11	27,28
	<b>53.453</b>	<b>132.563,44</b>

## 1.2. Le Conseil d'Administration : présentation et composition

Le Conseil d'Administration est chargé de déterminer les lignes d'action et de gestion de la société. Le Conseil d'Administration s'est réuni 13 fois en 2021.

Il statue sur les différents dossiers introduits par l'administration concernant :



La société est administrée par un conseil composé au maximum de 15 membres : 1 mandat pour la Région et 14 mandats répartis entre les associés de deux entités initiales à parts égales (soit deux fois 5 administrateurs présents pour le conseil communal de la commune et 2 pour le CPAS) ainsi que 2 observateurs. Y participent également la direction générale, les directeurs de branche et la directrice du personnel.

A ce jour, le conseil d'administration se compose des personnes suivantes :

## Les administrateurs et administratrices

Jean-Louis <b>PIROTTIN</b>	Président (Jette)
Jean-Paul <b>VAN LAETHEM</b>	Vice-Président (Ganshoren)
Nathalie <b>ALEXANDER</b>	Jette - CPAS
Stéphanie <b>PERRINI</b>	Jette - CPAS
Zouheir <b>DEROUICH</b>	Ganshoren - CPAS
Marc <b>DELVAUX</b>	Ganshoren - CPAS
Garo <b>GARABED</b>	Jette - Commune
Stéphane <b>HUART</b>	Jette - Commune
Hervé <b>DOYEN</b>	Jette - Commune
Johan <b>DUQUESNOY</b>	Jette - Commune
Mallory <b>HONORE</b>	Ganshoren - Commune
Natacha <b>VANBRABANT</b>	Ganshoren - Commune
Lionel <b>VAN DAMME</b>	Ganshoren - Commune
Maurizio <b>PETRINI</b>	Ganshoren - Commune
Caroline <b>GERARDI</b>	Déléguée sociale représentant la Région

## Les observateurs et observatrices avec voix consultative

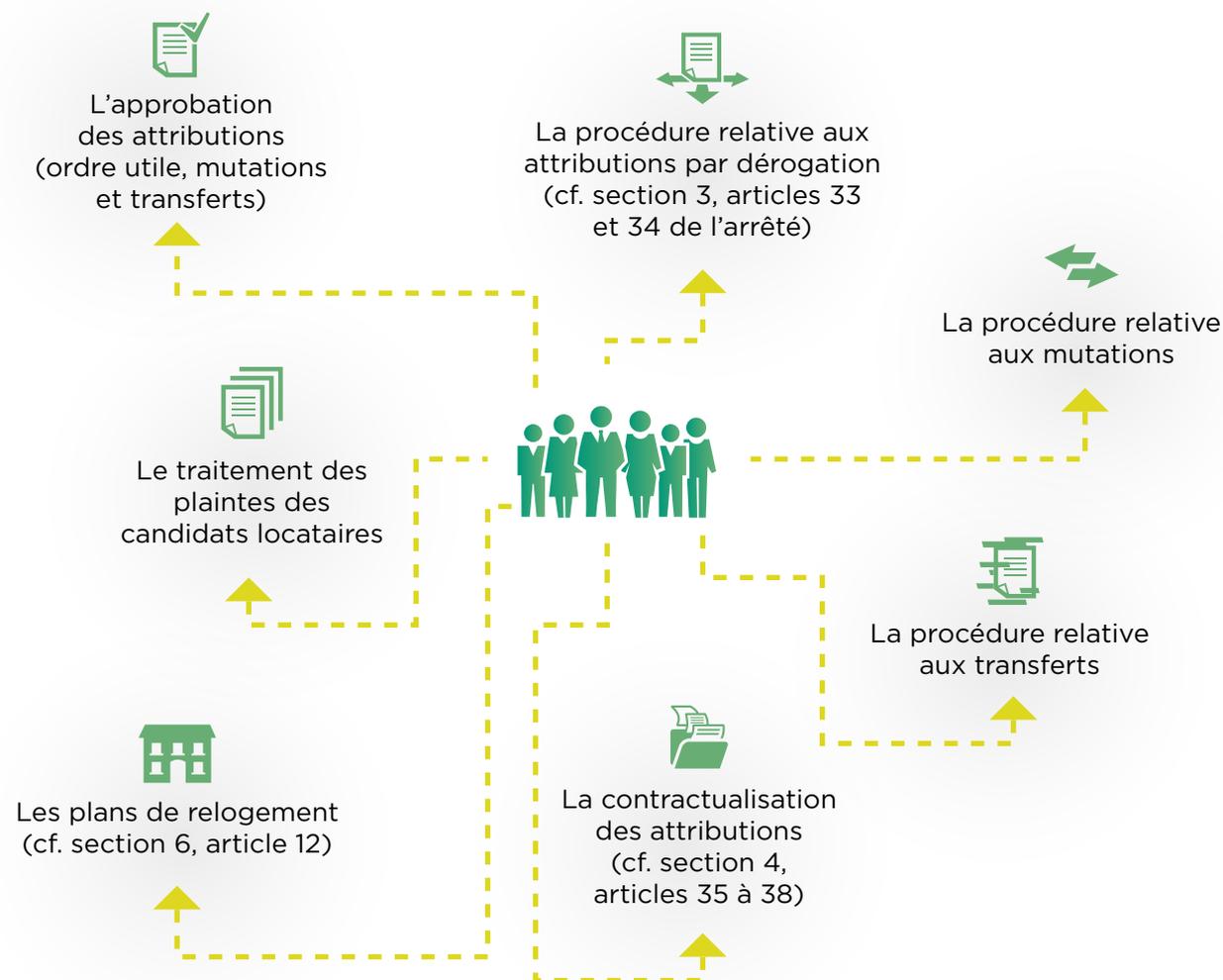
Claude <b>NEIRINCK</b>	Jette
Karima <b>SOUISS</b>	Ganshoren

## Le représentant du Syndicat des locataires

Didier <b>RENGUET</b>
-----------------------

## 1.3. Le Comité d'Attribution : présentation et composition

Le Conseil d'Administration a délégué une partie de ses pouvoirs à un Comité d'Attribution pour les matières suivantes :



Le Comité d'Attribution s'est réuni 11 fois en 2021.

Ses représentants sont :

**Jean-Louis PIROTTIN**  
**Jean-Paul VAN LAETHEM**  
**Marc DELVAUX**  
**Hervé DOYEN**  
**Stéphane HUART**  
**Lionel VAN DAMME**  
**Caroline GERARDI**

Y participent la direction générale et la responsable du service social.

## 1.4. Le Comité de Direction



Les membres du comité de direction sont :  
le Président, le Vice-Président, la Direction Générale et les Directeurs de branche ainsi que la directrice du personnel.

Le comité de direction se réunit aussi souvent que nécessaire dans le cadre de la politique générale définie par le conseil d'administration. Il veille au suivi des décisions du conseil d'administration. C'est un organe d'échanges et de réflexions sur la stratégie et les questions d'intérêt général.



## 1.5. Le CPPT

Le Comité pour la Prévention et la Protection au travail propose et contribue à mettre en œuvre les moyens destinés à favoriser le bien-être des travailleurs. Il est composé de représentants du personnel et de l'employeur. Les quatre principales compétences du CPPT sont :

- ▶ Une fonction d'avis et de proposition,
- ▶ Une mission de publicité des mesures relatives à l'information et à la formation des travailleurs en matière de prévention,
- ▶ Un rôle de stimulation et de supervision du SIPP,
- ▶ Une participation à l'application du Système Dynamique de Gestion des Risques (SDGR) par l'organisation d'une visite approfondie des lieux de travail.

Les membres du CPPT sont actuellement :

### Pour les employeurs :

Mme Leticia Beresi (présidente CPPT en remplacement de Mr Colin),  
Mme Monia Holvoet (Directrice du personnel),  
M. Paul Arsène (Directeur patrimoine)  
et la future direction support et développement.

### Pour les travailleurs :

Rachid Cherboukh,  
Yves Dooms,  
Christophe Louage,  
Bruno Fige

**S.I.P.P.** (en transition) : jusqu'à aujourd'hui, monsieur Alain Michiel a assuré et assure encore le mandat de Conseiller en prévention interne. Le SIPP est en cours de renouvellement. Il sera composé du futur responsable proximité en tant que responsable du SIPP et de deux conseillers internes. La formation de ces nouveaux conseillers est prévue à court terme.

## 1.6. Le Syndicat des locataires (SLLS)

Le SLLS est représenté par M. Renguet. Il a un mandat d'observateur et assiste aux réunions du conseil d'administration de LoJeGa.



Le rôle du représentant du syndicat des locataires ne se limite pas à un rôle d'observateur. Il est aussi une source d'informations utiles et est, à ce titre, consulté pour diverses questions.

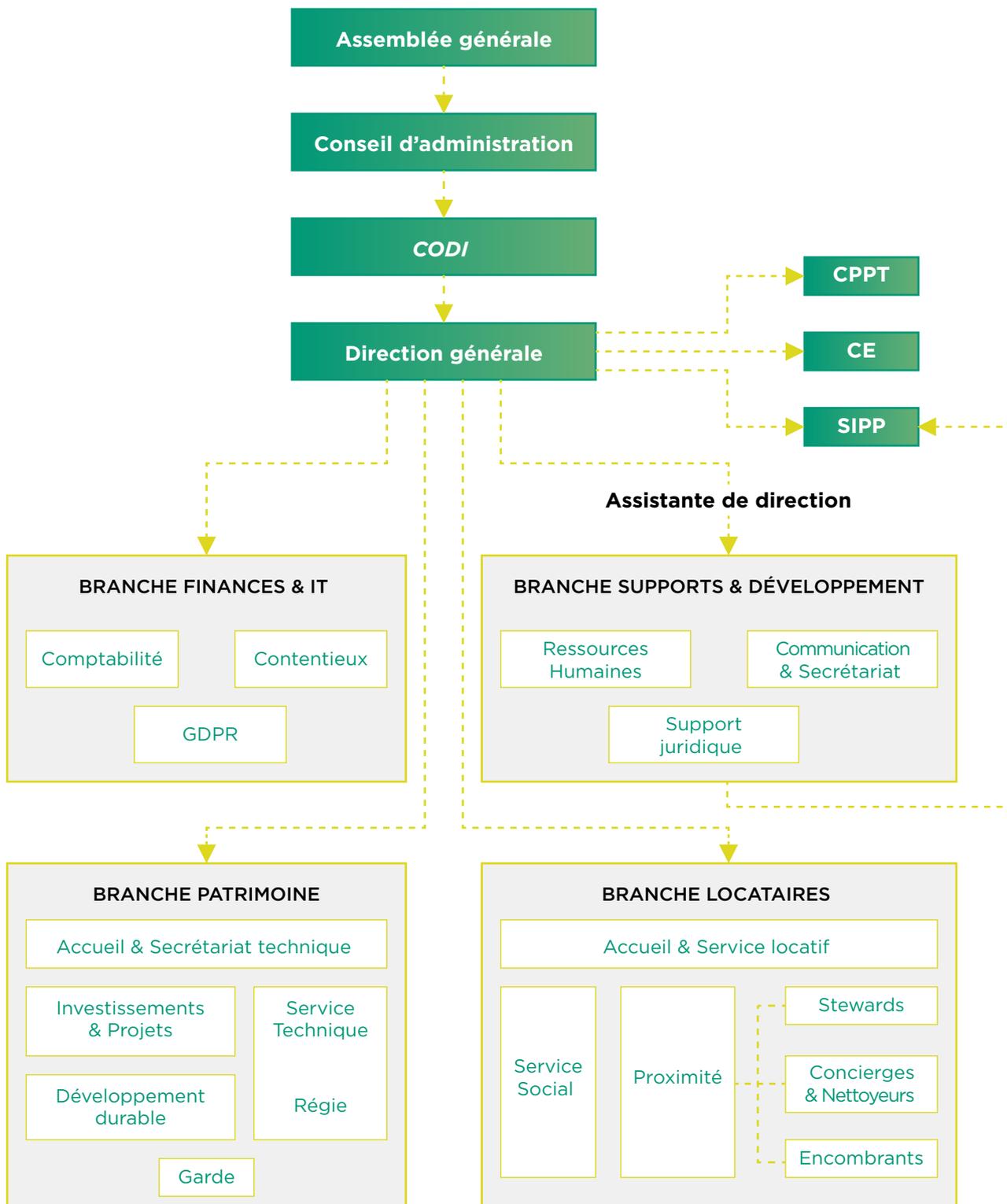
À titre d'exemple, les décomptes des charges locatives lui sont soumis pour analyse et commentaires avant d'être présentés au conseil d'administration.



# 02.

## L'ÉQUIPE LOJEGA

Il s'agit de l'organigramme tel que décidé lors du Conseil d'Administration du mois de février 2022.







**Siège social :**

6, avenue de Rusatira  
1083 Ganshoren



**Antenne Jettoise :**

282, rue Jules Lahaye  
1090 Jette



**Tél. :** 02/426.23.94



**E-mail :** [info.lojega@lojega.be](mailto:info.lojega@lojega.be)



**Site :** [www.lojega.be](http://www.lojega.be)